

第 1 章 土地・建物の状況

- 1 地価の動向
 - (1) 東京と三大都市圏の地価動向
 - (2) 区部及び多摩地域の地価動向
- 2 土地取引の動向
 - (1) 土地取引状況の推移
 - (2) 取引主体別の土地取引動向
- 3 新規分譲マンションの状況
- 4 土地資産の動向
- 5 東京都における用地費と都市基盤の整備
- 6 土地の所有・利用状況の変化
 - (1) 土地所有の法人化
 - (2) 土地所有の小規模化
 - (3) 用途別宅地面積の推移
- 7 事務所床面積の動向

本章では、東京の土地・建物の状況について概観する。バブル期及びバブル崩壊から世界金融危機を経て現在に至るまでの地価の変動を観察するとともに、こうした激しい地価の変動が、東京の土地所有や利用にどのような影響や変化をもたらしたのかを検証する。

なお、詳細なデータについては、第 3 章以下に掲載する。

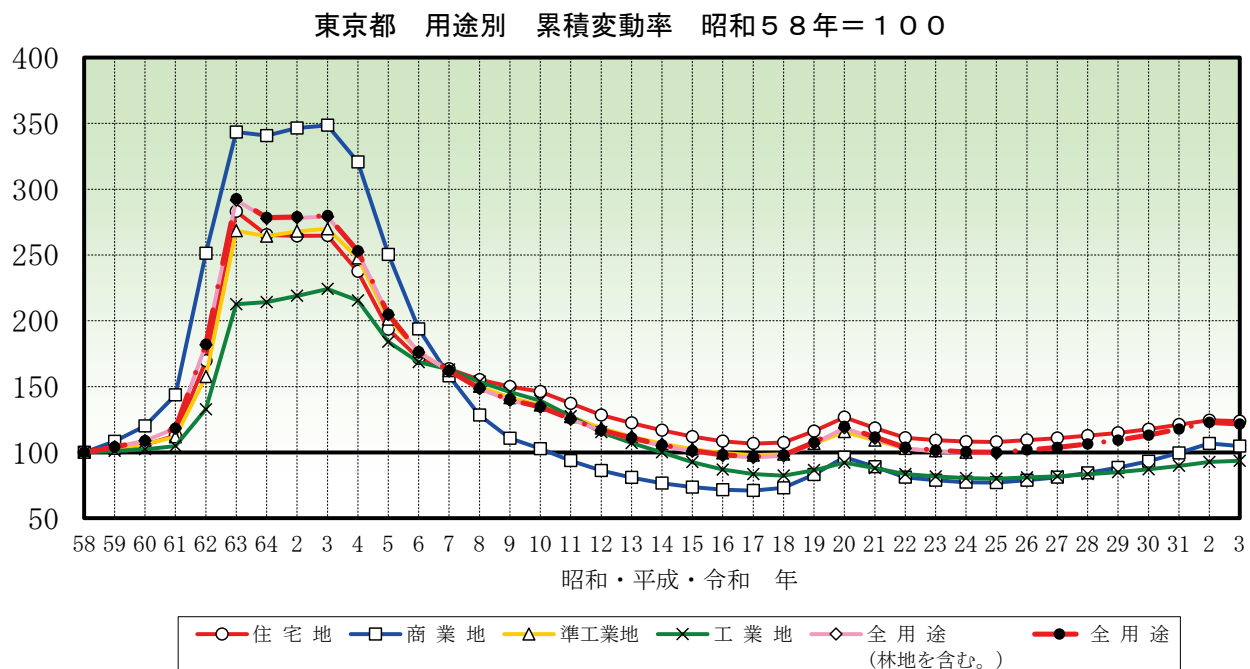
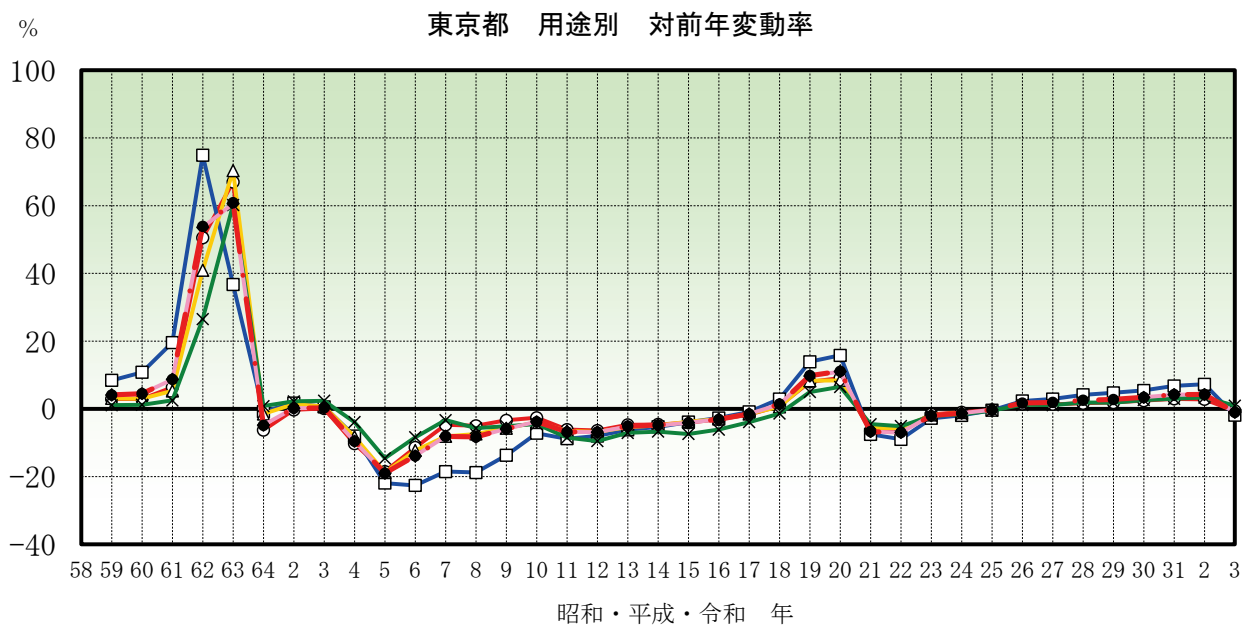
1 地価の動向

(1) 東京と三大都市圏の地価動向

○ 東京都の用途別地価公示価格の推移（図表1-1-1）

- 令和3年の地価公示では、東京都全体の全用途の対前年変動率の平均は、前年よりも、1.0%のマイナスであった。平成26年以降にプラス値に転じて以来、8年ぶりの下落となった。
- 用途別の対前年変動率の東京都全域での平均は、住宅地が-0.6%、商業地が-1.9%、工業地が0.9%と、工業地を除きマイナス値となっている。
- バブル期前の昭和58年の価格を100とする累積変動率で令和3年の地価を見ると、住宅地、商業地及び全用途で昭和58年の地価より値上がりしている。一方、工業地では、昭和58年の地価には及ばないものの、90%を超える水準まで回復している。

図表1-1-1 東京都の用途別地価公示価格の推移



東京都 地価公示価格 用途別平均値 対前年変動率

昭和・平成・令和 年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	
東京都	住宅地	2.9	2.9	6.4	50.5	67.0	-6.3	-0.3	0.1	-10.3	-18.5	-11.4	-4.7	-5.0	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-4.7	-4.6
	商業地	8.4	10.8	19.6	74.9	36.7	-0.8	1.7	0.6	-8.0	-21.9	-22.6	-18.5	-18.8	-13.7	-7.2	-8.8	-8.0	-6.2	-5.3
	準工業地	3.1	3.0	5.3	40.9	70.3	-1.5	1.4	0.7	-8.2	-18.8	-12.3	-8.1	-7.4	-5.7	-4.0	-6.5	-6.8	-5.4	-4.9
	工業地	1.1	1.2	2.5	26.5	60.2	0.8	2.2	2.4	-3.9	-14.6	-8.4	-3.3	-5.7	-5.1	-4.5	-8.5	-9.5	-7.1	-6.7
	全用途 (林地を含む。)	4.1	4.5	8.7	53.6	60.6	-4.8	0.2	0.3	-9.6	-19.0	-13.9	-8.1	-8.3	-5.9	-3.8	-6.8	-6.9	-5.2	-4.9
全用途	4.1	4.5	8.7	53.9	60.9	-4.9	0.2	0.3	-9.6	-19.0	-13.9	-8.1	-8.3	-5.9	-3.8	-6.8	-6.8	-5.1	-4.8	

昭和・平成・令和 年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	
東京都	住宅地	-4.1	-3.1	-1.7	0.8	8.0	9.1	-6.5	-6.2	-1.6	-1.0	-0.3	1.4	1.3	1.6	1.9	2.4	2.9	2.8	-0.6
	商業地	-3.9	-2.7	-0.9	2.9	13.9	15.8	-7.5	-9.0	-2.8	-1.9	-0.4	2.3	2.9	4.1	4.7	5.4	6.8	7.2	-1.9
	準工業地	-3.8	-3.0	-1.5	0.6	8.3	8.4	-5.6	-5.7	-1.8	-1.1	-0.5	1.1	1.1	1.9	1.8	2.6	3.0	3.3	0.9
	工業地	-7.4	-6.1	-3.9	-1.4	5.0	6.5	-4.5	-5.1	-2.1	-1.6	-0.5	1.1	1.1	1.9	1.8	2.6	3.0	3.3	0.9
	全用途 (林地を含む。)	-4.1	-3.1	-1.5	1.3	9.7	11.0	-6.7	-7.0	-2.0	-1.3	-0.3	1.7	1.9	2.5	2.8	3.4	4.2	4.2	-1.0
全用途	-4.1	-3.1	-1.5	1.4	9.8	11.1	-6.7	-7.0	-2.0	-1.3	-0.3	1.7	1.9	2.5	2.8	3.4	4.2	4.3	-1.0	

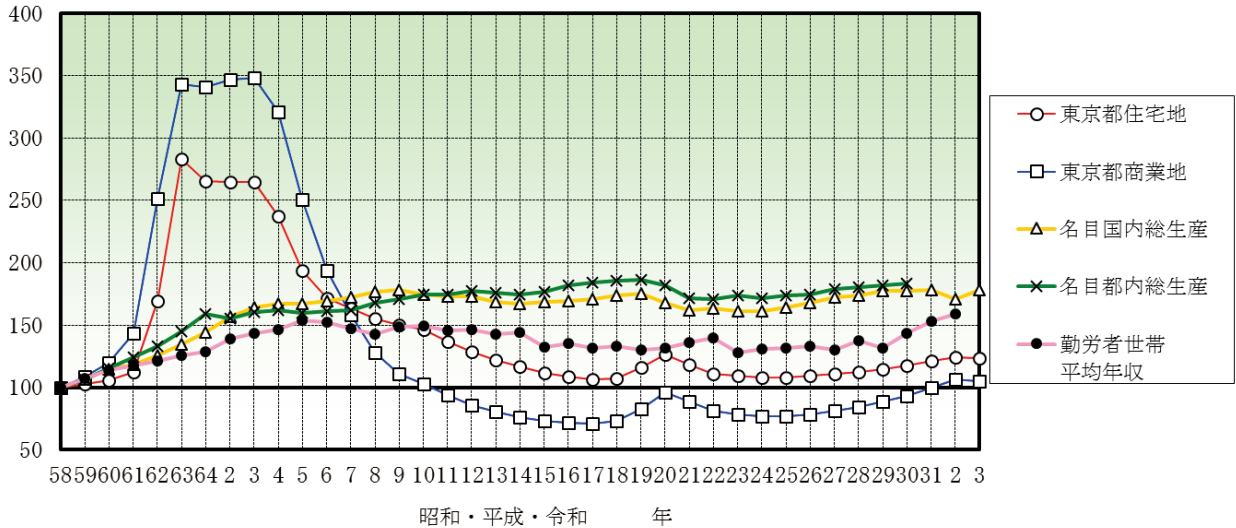
東京都 地価公示価格 用途別平均値 累積変動率 (昭和58年=100)

昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	
東京都	住宅地	100.0	102.9	105.9	112.7	169.6	283.2	265.3	264.5	264.8	237.5	193.6	171.5	163.4	155.3	150.0	146.1	137.2	128.4	122.4	116.7
	商業地	100.0	108.4	120.1	143.6	251.2	343.4	340.7	346.5	348.6	320.7	250.5	193.9	158.0	128.3	110.7	102.7	93.7	86.2	80.9	76.6
	準工業地	100.0	103.1	106.2	111.8	157.6	268.3	264.3	268.0	269.9	247.7	201.2	176.4	162.1	150.1	141.6	135.9	127.1	118.4	112.0	106.6
	工業地	100.0	101.1	102.3	104.9	132.7	212.5	214.2	218.9	224.2	215.4	184.0	168.5	163.0	153.7	145.8	139.3	127.4	115.3	107.1	100.0
	全用途 (林地を含む。)	100.0	104.1	108.8	118.2	181.6	291.7	277.7	278.3	279.1	252.3	204.4	176.0	161.7	148.3	139.5	134.2	125.1	116.5	110.4	105.0
全用途	100.0	104.1	108.8	118.2	182.0	292.8	278.5	279.0	279.9	253.0	204.9	176.4	162.1	148.7	139.9	134.6	125.4	116.9	111.0	105.6	

昭和・平成・令和 年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	下落率 (%)	
東京都	住宅地	112.0	108.5	106.6	107.5	116.1	126.7	118.4	111.1	109.3	108.2	107.9	109.4	110.8	112.7	114.8	117.6	121.0	124.4	123.7	-56.3
	商業地	73.6	71.6	71.0	73.0	83.2	96.3	89.1	81.1	78.8	77.3	77.0	78.8	81.1	84.4	88.4	93.2	99.6	106.8	104.8	-69.9
	準工業地	102.5	99.4	97.9	98.5	106.7	115.7	109.2	103.0	101.1	100.0										
	工業地	92.6	86.9	83.5	82.4	86.5	92.1	88.0	83.5	81.7	80.4	80.0	80.9	81.8	83.4	84.9	87.1	89.7	92.7	93.6	-58.3
	全用途 (林地を含む。)	100.7	97.6	96.1	97.4	106.8	118.6	110.6	102.9	100.8	99.5	99.2									
全用途	101.3	98.2	96.7	98.0	107.6	119.6	111.6	103.8	101.7	100.4	100.1	101.8	103.7	106.3	109.3	113.0	117.8	122.8	121.5	-58.5	

(注) 平成25年地価公示から、準工業地及び市街化調整区域内宅地の用途区分が廃止され、住宅地、商業地又は工業地のいずれかに振り分けられた。このため、平成25年以降の変動率は、これまで準工業地又は市街化調整区域内宅地として用途分類していた地点を、住宅地、商業地又は工業地に再分類した数値となっている。
平成26年度から平成28年度まで地価公示より、林地の用途区分が廃止された。

【参考】 経済指標の累積変動率 昭和58年=100



昭和・平成・令和 年(年度)	58	59	60	61	62	63	64	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
名目国内総生産	100.0	106.7	114.4	118.5	125.5	134.3	144.1	156.5	164.1	167.4	167.3	169.6	172.6	176.4	178.2	174.6	173.2	172.7	168.4	167.2
名目都内総生産	100.0	106.8	115.2	124.0	133.0	144.9	158.9	155.6	160.2	161.9	159.9	161.6	162.0	168.1	171.0	174.5	174.9	177.5	175.9	174.7
勤労者世帯平均年収	100.0	107.2	113.9	117.9	121.4	125.4	128.9	138.8	143.3	146.7	153.8	152.1	147.4	143.0	149.0	149.1	146.0	146.2	142.6	143.9

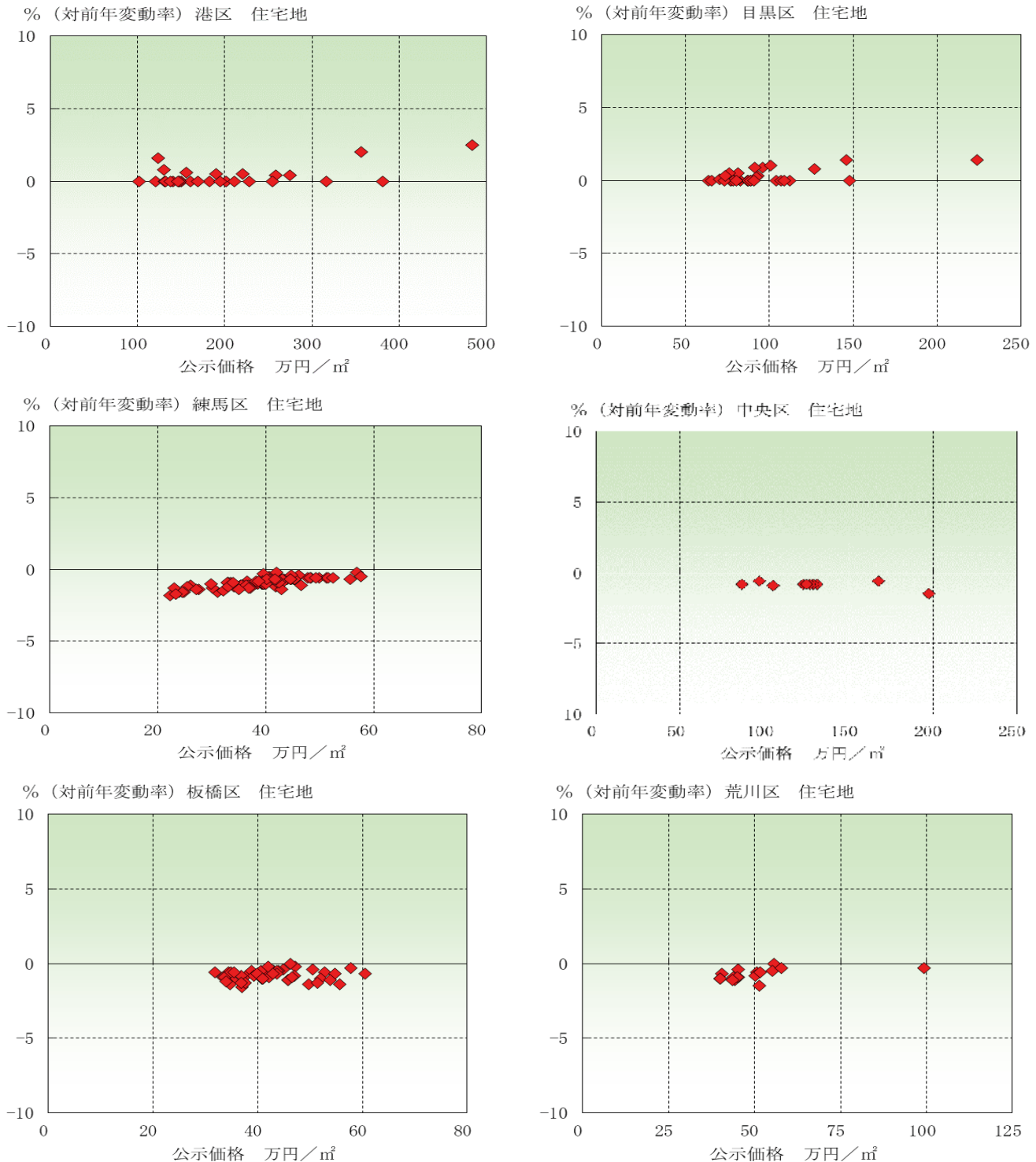
昭和・平成・令和 年(年度)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	2	3
名目国内総生産	168.6	169.4	171.1	173.8	175.6	168.2	162.0	163.8	161.5	161.1	164.0	167.7	172.4	173.7	177.2	177.4	178.3	170.8	178.3
名目都内総生産	177.0	181.7	184.5	185.6	186.7	181.6	171.3	170.8	173.5	171.8	173.5	174.4	179.1	180.1	181.6	183.4			
勤労者世帯平均年収	132.4	135.4	131.3	133.0	130.5	132.0	136.0	139.8	128.3	130.7	131.4	133.0	130.5	137.5	131.7	143.6	152.9	159.3	

- 勤労者世帯平均年収は、各暦年の値、名目国内総生産及び名目都内総生産は、各年度の値を表す。
- 名目国内総生産は、「経済見通しと経済財政運営の基本的態度」中の対前年度増加率を用いて算出した。ただし、令和2年度は実績見込み、令和3年度は見通しの増減率を用いた。
- 名目都内総生産は、「都民経済計算年表」による。平成14年度以降の値は、「都民経済計算年表 平成30年度」の対前年度増加率を用いた。
- 勤労者世帯平均年収は、東京都総務局「東京都生計分析調査報告 令和2年報(勤労者世帯)」から作成した。

○ 地価公示価格の地点別変動率（住宅地）（令和3年）（図1-1-2、表7-1-1）

- ・ 23区内の住宅地については、令和2年及び令和3年の両年で地価を観測した地点（継続地点）は887地点ある。令和2年と令和3年の地価では、港区、目黒区を除きマイナスとなった。区別に見ると、港区（29地点）、目黒区（32地点）では平均0.3%のプラスとなっているが、練馬区（90地点）が平均で最も大幅なマイナス（-0.9%）となっており、続いて、中央区（10地点）・板橋区（48地点）が平均-0.8%となっている。

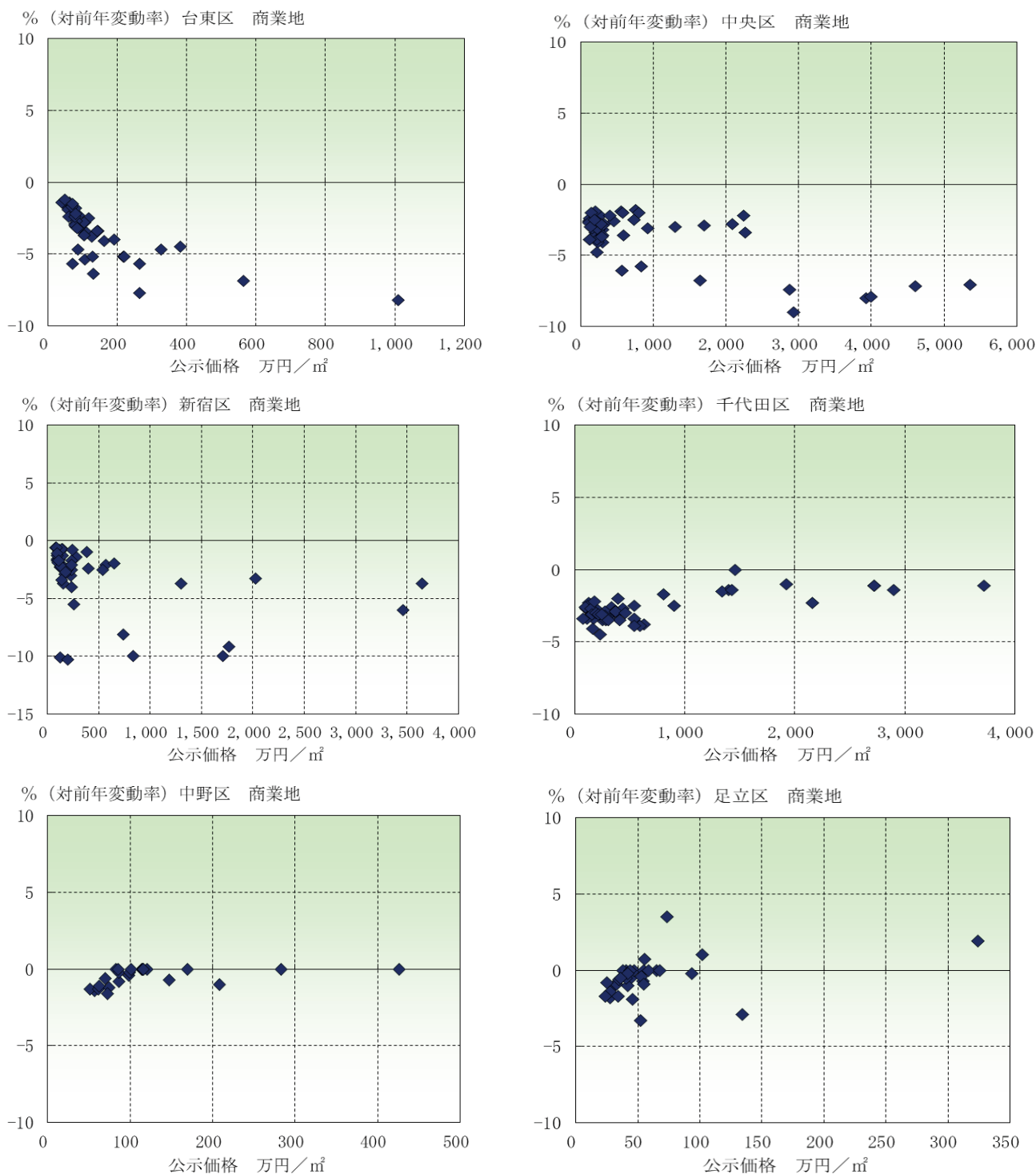
図1-1-2 地価公示価格の地点別変動率（住宅地）（令和3年）



○ 地価公示価格の地点別変動率（商業地）（令和3年）（図1-1-3、表7-1-1）

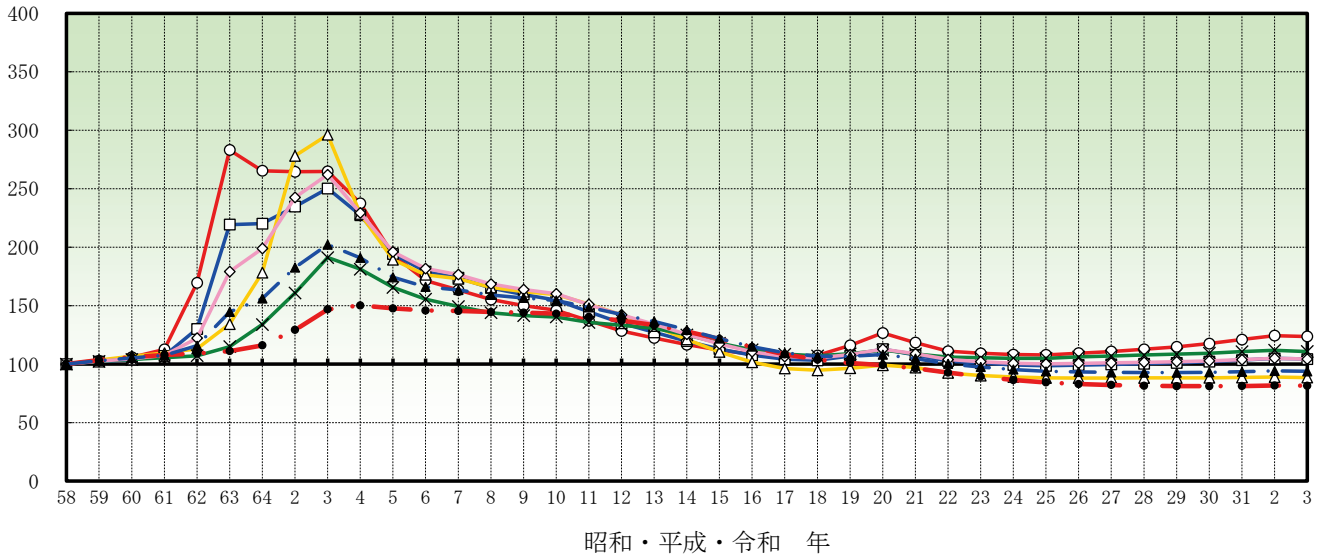
- ・ 23区内の商業地については、令和2年及び令和3年の両年で地価を観測した地点（継続地点）は673地点ある。令和2年と令和3年の地価では全区内でマイナスとなった。区別に見ると、台東区（47地点）が平均で最も大幅なマイナス（-4.0%）となっており、続いて、中央区（53地点で-3.9%）・新宿区（49地点で-3.1%）・千代田区（54地点で-2.9%）になっている。なお、変動率が小さい中野区（24地点）、足立区（32地点）でも-0.5%のマイナスとなっている。

図1-1-3 地価公示価格の地点別変動率（商業地）（令和3年）



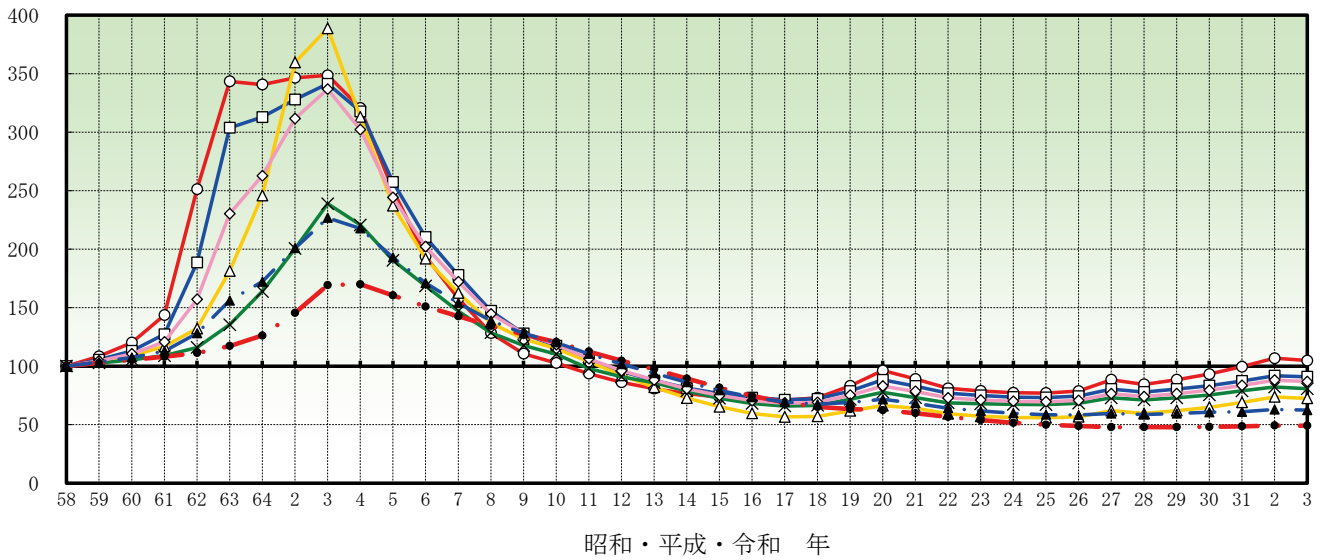
(住宅地)

(昭和58年=100)



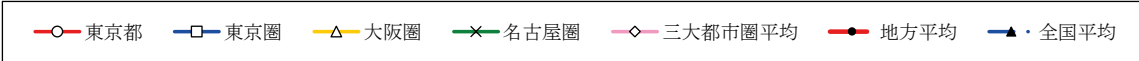
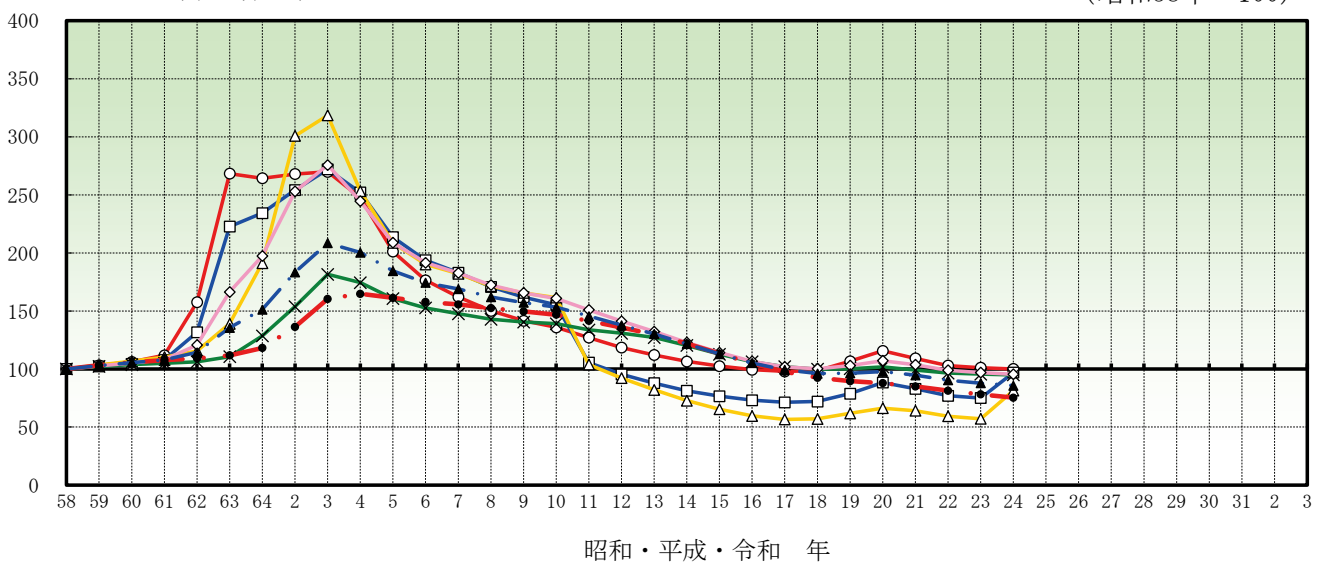
(商業地)

(昭和58年=100)



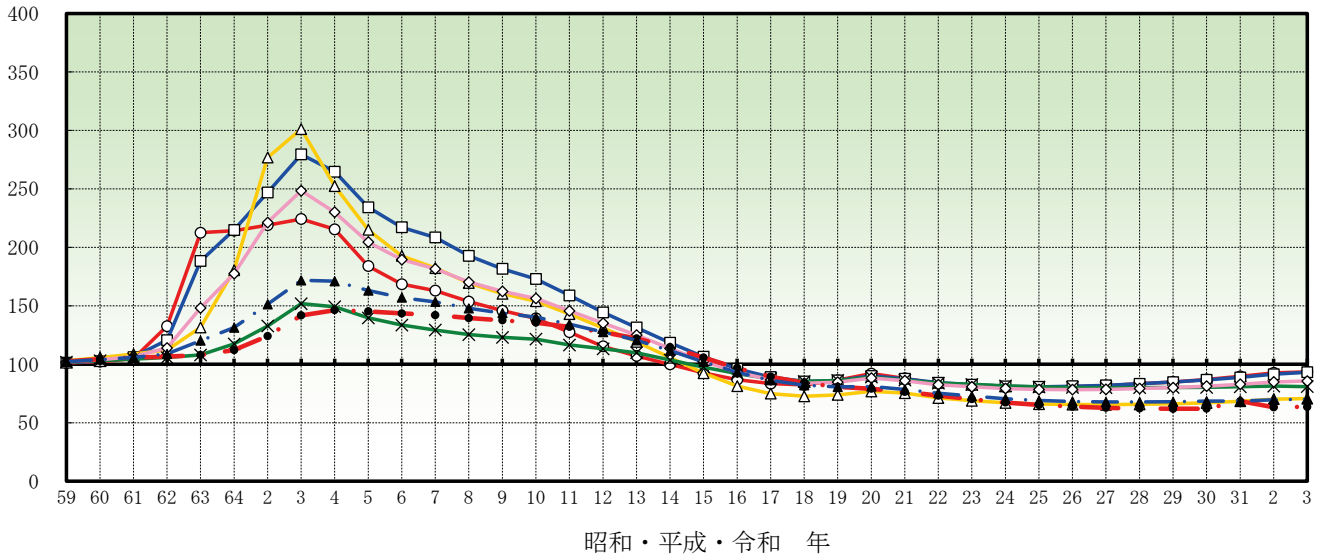
(準工業地)

(昭和58年=100)



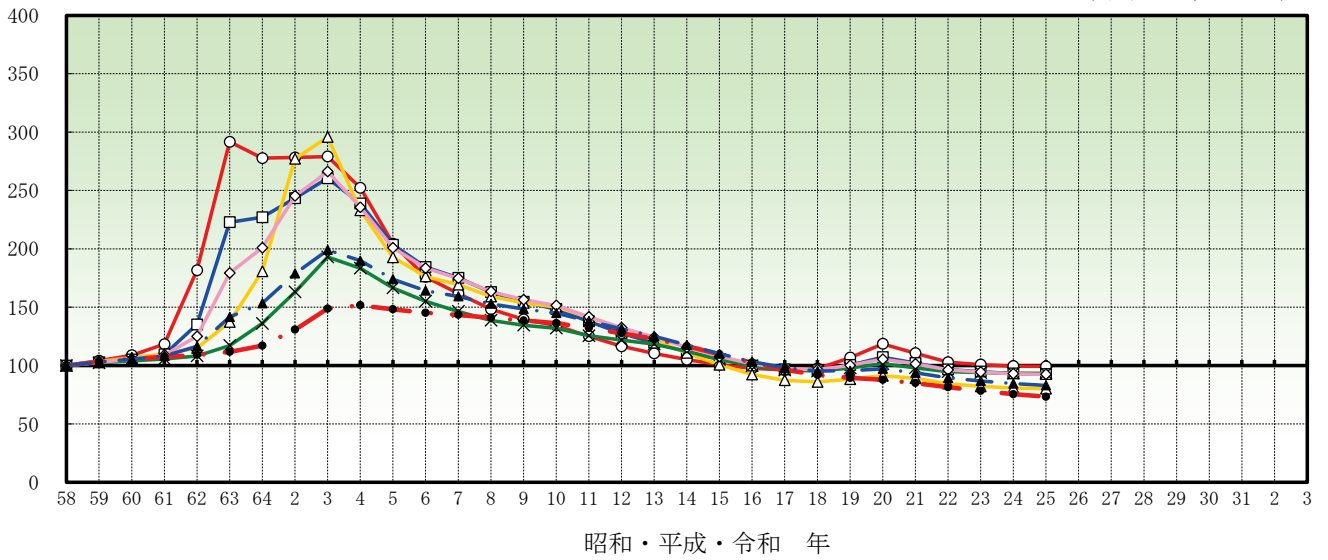
(工業地)

(昭和58年=100)



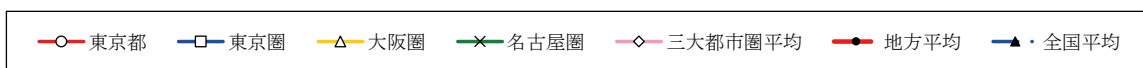
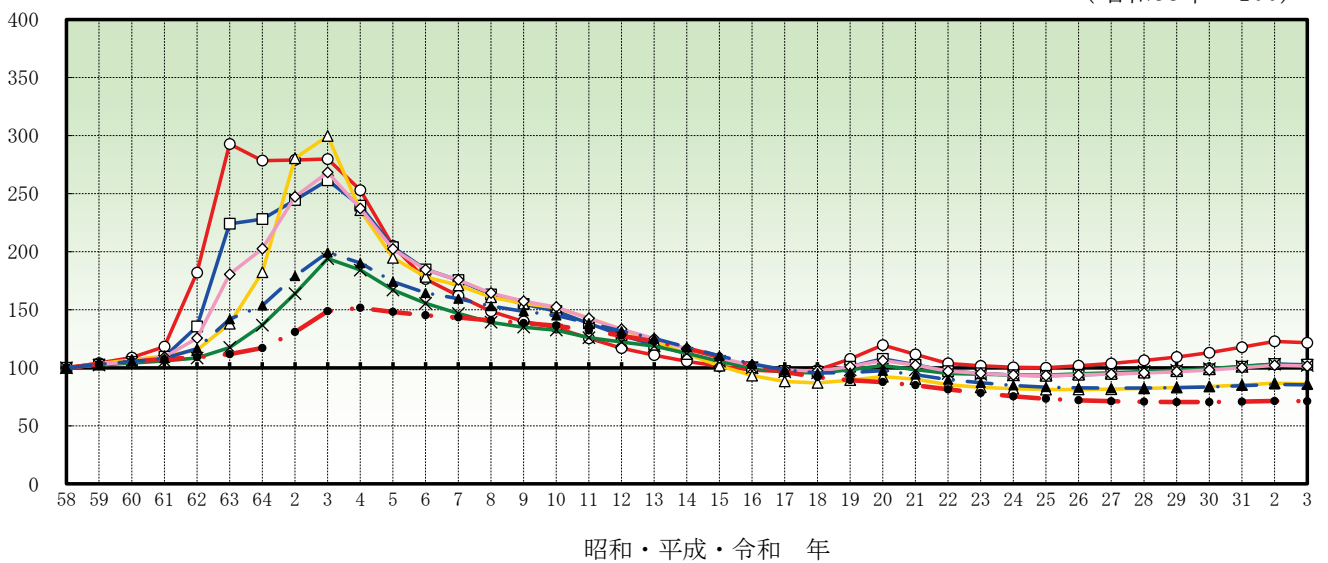
(全用途 (林地を含む。))

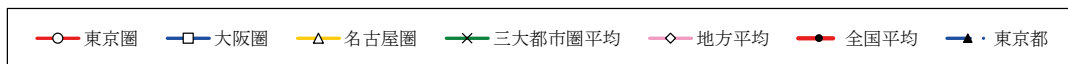
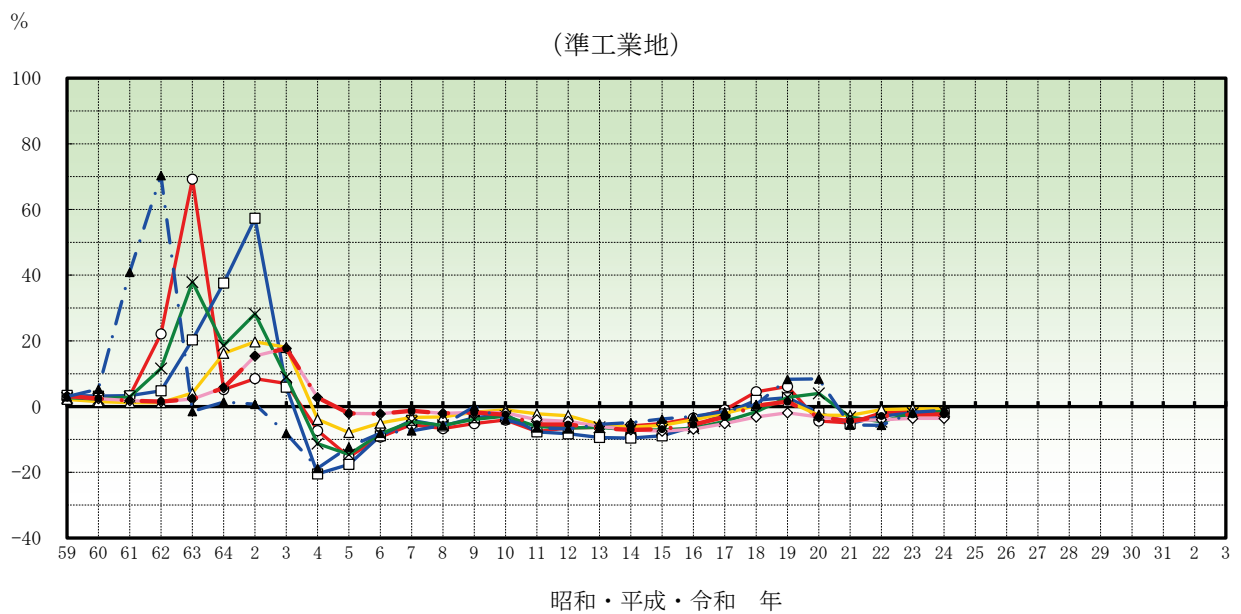
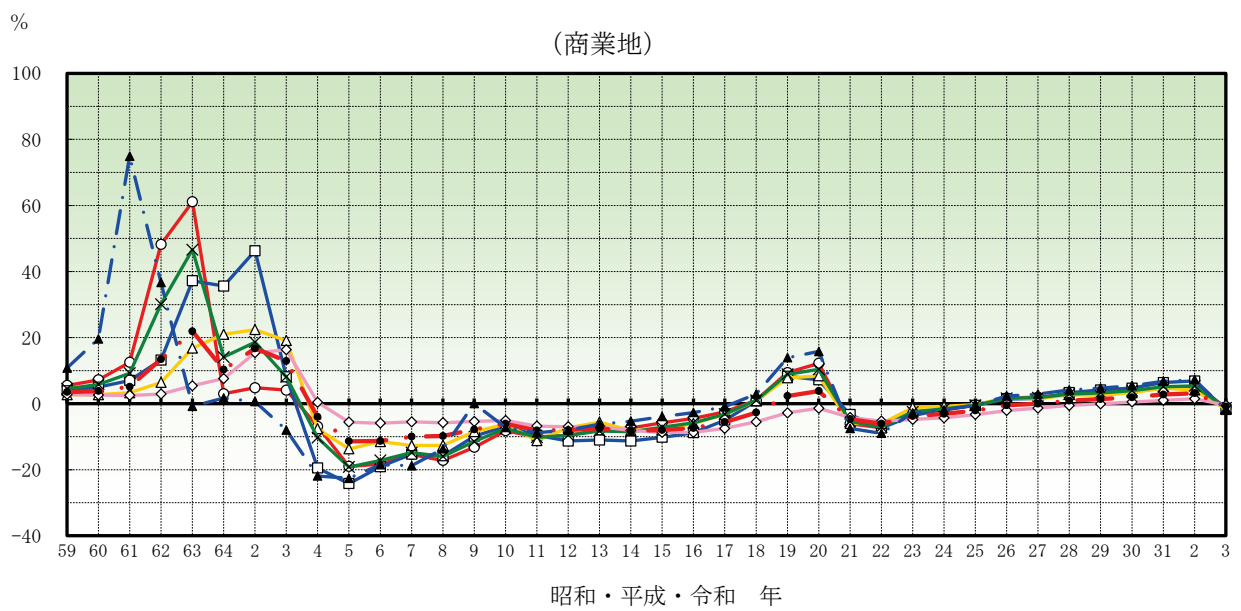
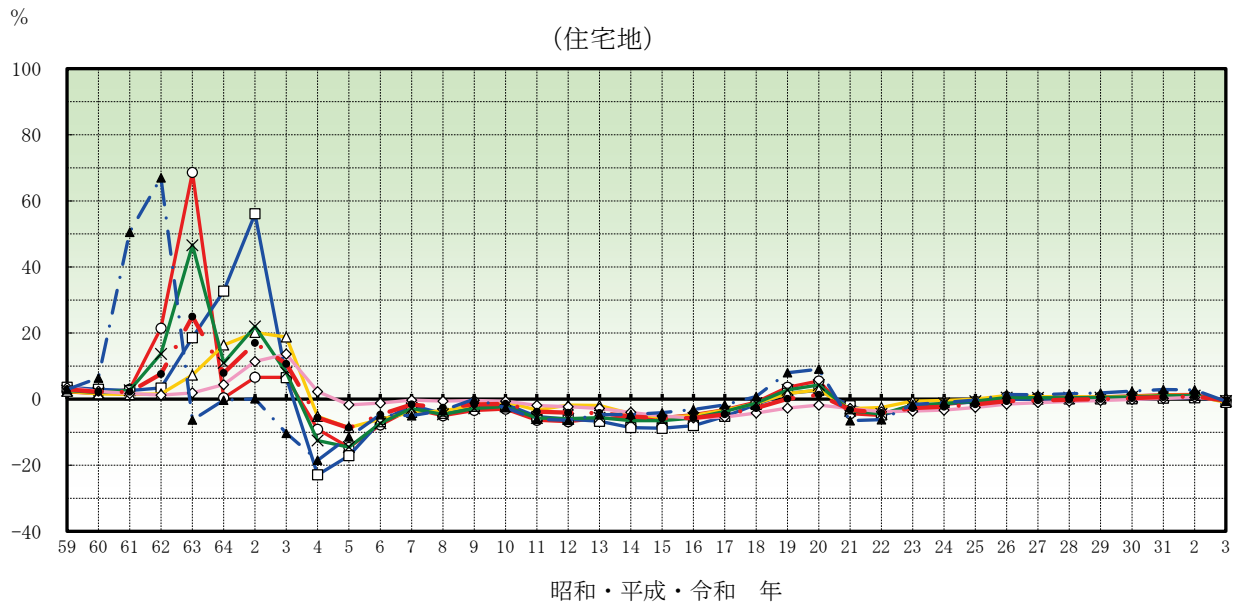
(昭和58年=100)

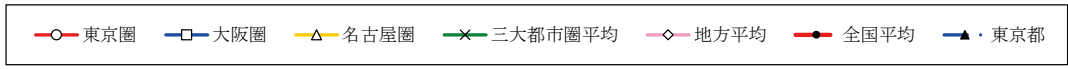
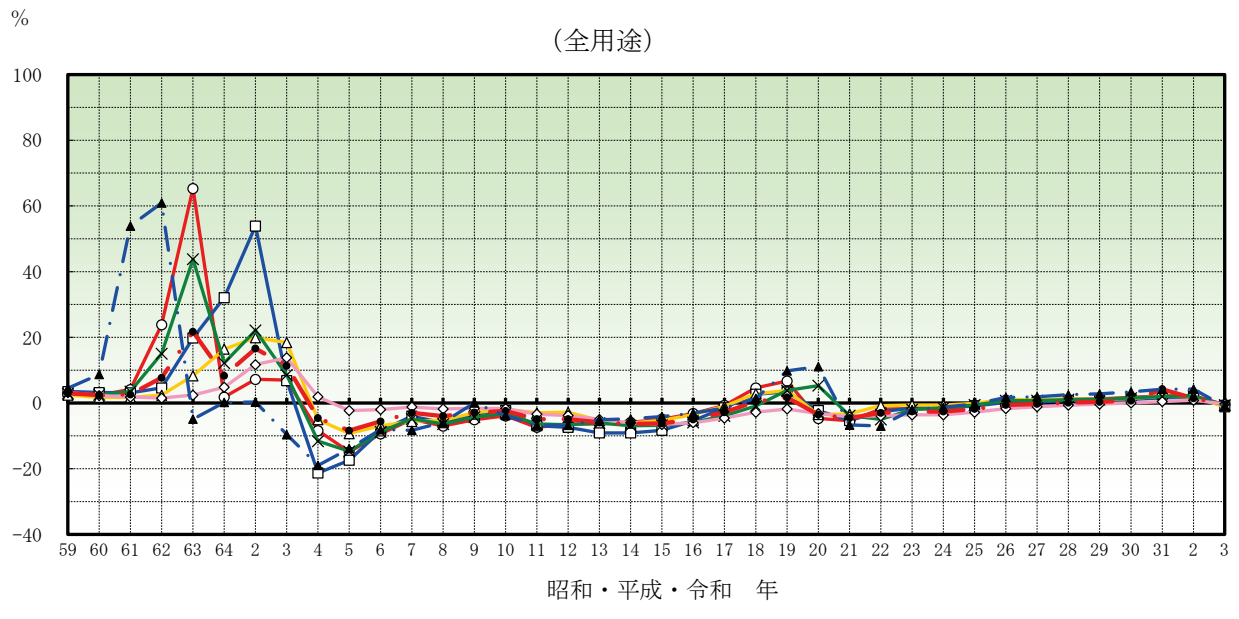
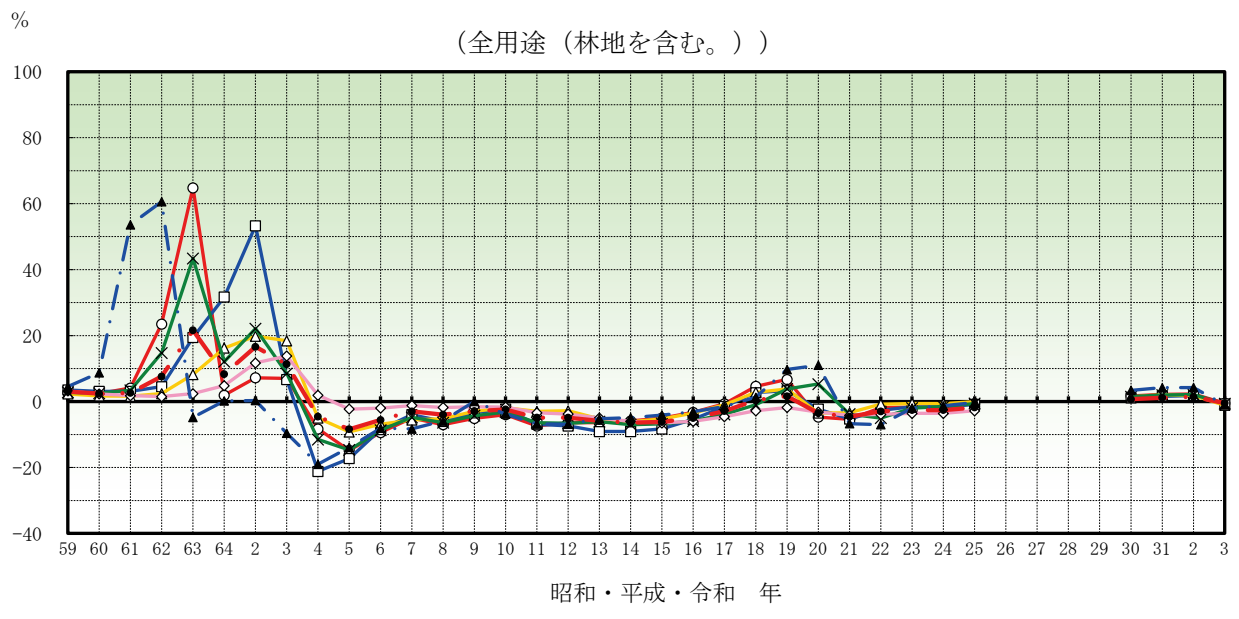
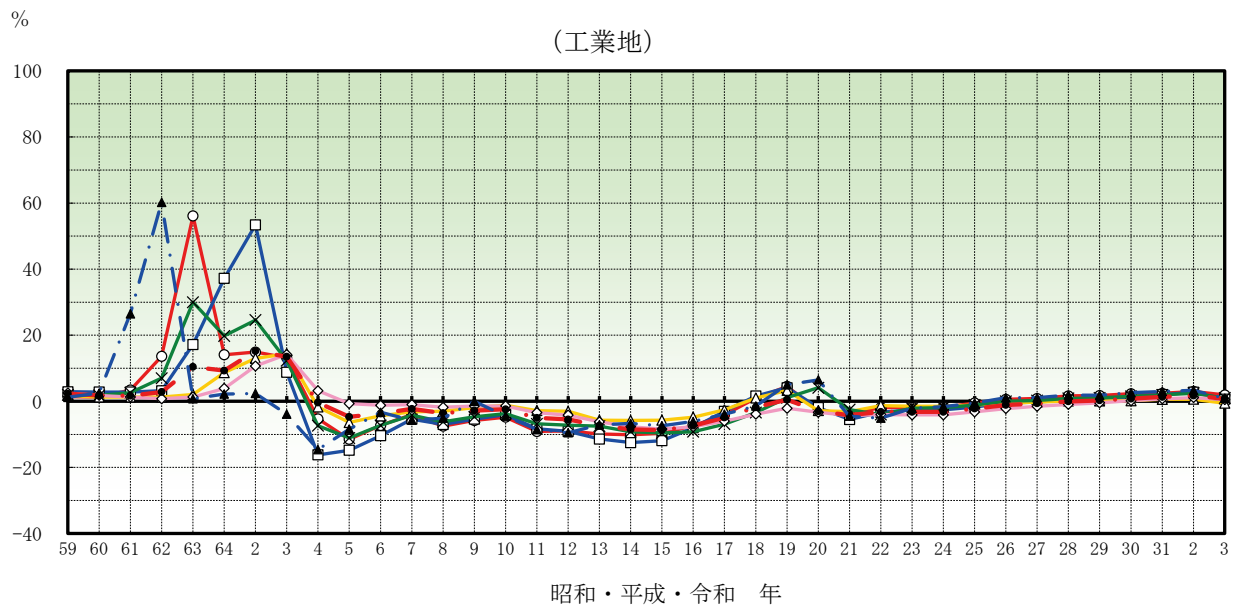


(全用途)

(昭和58年=100)



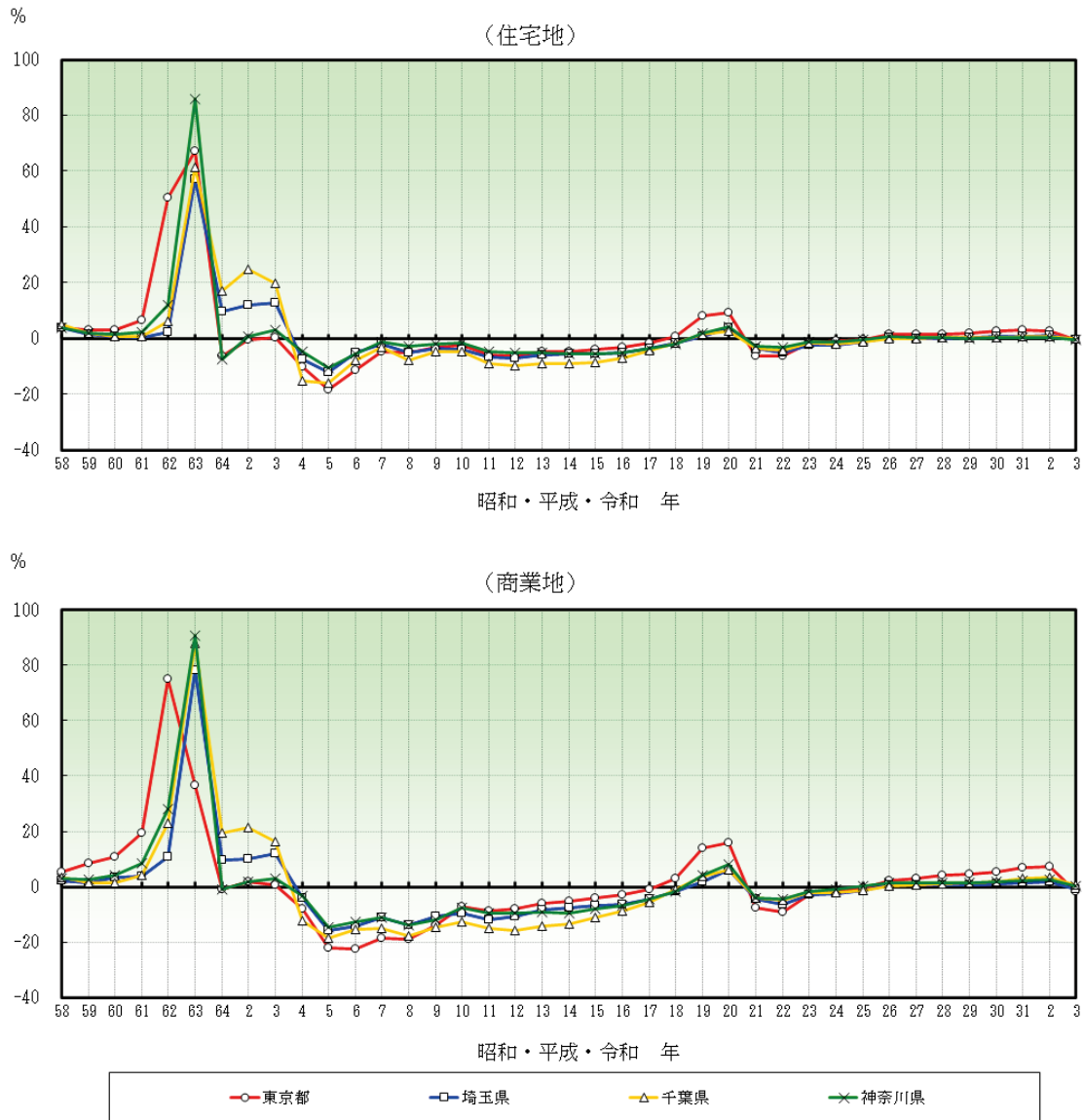




○ 1都3県の地価公示価格 対前年変動率・累積変動率の推移 (図表1-1-6、図表1-1-7)

- ・ 令和3年の用途別の対前年変動率では、千葉県の住宅地と千葉県及び神奈川県の商品地においてプラスの結果となったが、その他の地域については、マイナスの結果となった。
- ・ 累積変動率(昭和58年を100とする。)では、東京都及び神奈川県の住宅地と東京都の商品地で100を超えているが、それ以外では100を下回った状態が続いている。

図表1-1-6 1都3県の用途別地価公示価格 対前年変動率の推移

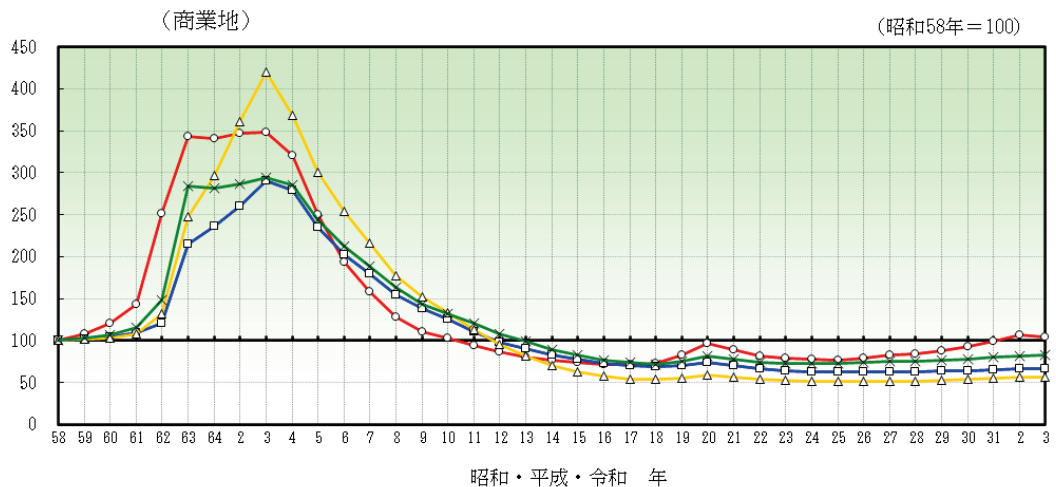
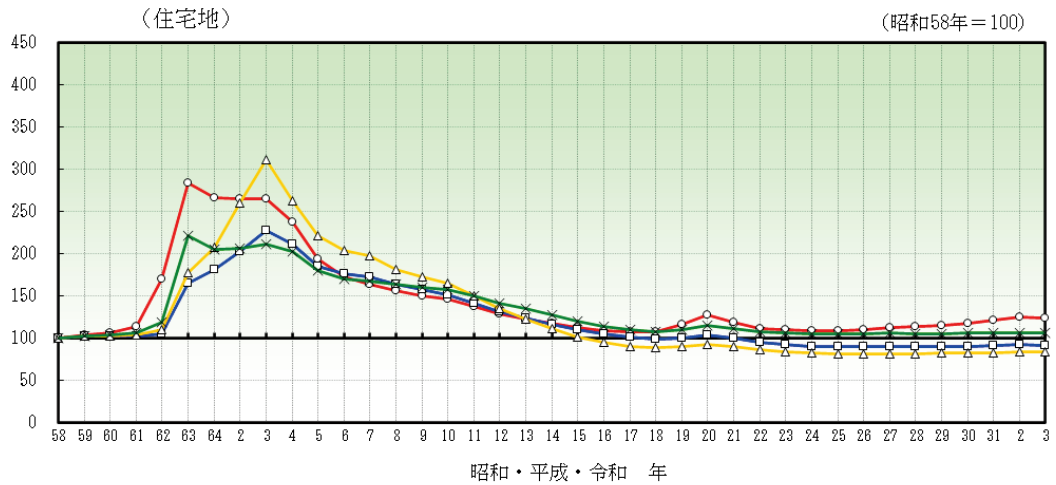


		(単位: %)																			
	用途	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年
東京都	住宅地	3.9	2.9	2.9	6.4	50.5	67.0	-6.3	-0.3	0.1	-10.3	-18.5	-11.4	-4.7	-5.0	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-4.7	-4.6
	商業地	5.3	8.4	10.8	19.6	74.9	36.7	-0.8	1.7	0.6	-8.0	-21.9	-22.6	-18.5	-18.8	-13.7	-7.2	-8.8	-8.0	-6.2	-5.3
埼玉県	住宅地	3.8	1.5	0.5	0.4	2.2	57.2	9.5	11.8	12.6	-7.3	-12.0	-5.0	-2.1	-5.3	-3.6	-3.8	-6.9	-7.0	-5.9	-5.7
	商業地	2.3	1.5	3.2	3.8	11.0	78.2	9.8	10.1	11.8	-4.0	-15.8	-14.1	-11.1	-13.7	-10.6	-9.5	-11.8	-10.9	-8.4	-7.5
千葉県	住宅地	5.1	1.8	0.8	0.8	6.1	61.4	17.2	24.8	19.8	-15.4	-16.1	-7.9	-3.1	-7.8	-4.9	-4.8	-9.1	-10.0	-9.2	-9.1
	商業地	3.3	1.6	1.6	4.3	22.8	87.7	19.6	21.5	16.3	-12.1	-18.5	-15.4	-14.9	-17.9	-14.5	-12.6	-14.9	-15.8	-14.2	-13.3
神奈川県	住宅地	3.6	2.0	1.6	2.3	12.1	85.7	-7.6	0.7	2.9	-4.7	-10.7	-5.7	-1.2	-2.9	-2.0	-1.7	-4.8	-5.3	-5.0	-5.5
	商業地	2.9	2.7	4.3	8.4	28.2	90.6	-0.8	1.7	2.9	-3.3	-14.5	-12.7	-11.1	-13.8	-12.0	-7.6	-9.4	-9.5	-9.0	-9.4
		15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	
東京都	住宅地	-4.1	-3.1	-1.7	0.8	8.0	9.1	-6.5	-6.2	-1.6	-1.0	-0.3	1.4	1.3	1.6	1.9	2.4	2.9	2.8	-0.6	
	商業地	-3.9	-2.7	-0.9	2.9	13.9	15.8	-7.5	-9.0	-2.8	-1.9	-0.4	2.3	2.9	4.1	4.7	5.4	6.8	7.2	-1.9	
埼玉県	住宅地	-5.7	-5.1	-3.5	-1.7	0.7	3.7	-3.5	-5.0	-2.3	-2.3	-1.2	0.3	0.0	0.1	0.1	0.5	0.7	1.0	-0.6	
	商業地	-6.7	-6.3	-4.3	-1.8	1.9	6.0	-4.3	-6.3	-2.7	-2.6	-1.2	0.5	0.5	0.7	0.8	1.2	1.6	2.0	-0.9	
千葉県	住宅地	-8.6	-7.0	-4.5	-1.5	1.6	2.8	-3.5	-4.5	-1.8	-2.1	-1.2	0.0	0.1	0.2	0.2	0.4	0.6	0.7	0.1	
	商業地	-11.0	-8.9	-5.7	-0.8	3.6	6.1	-4.1	-4.8	-2.1	-2.2	-1.3	0.3	0.6	0.9	1.4	1.7	2.9	3.4	0.5	
神奈川県	住宅地	-5.5	-5.0	-3.7	-1.9	1.7	4.3	-3.0	-3.4	-1.3	-1.2	-0.3	0.6	0.4	0.1	0.0	0.1	0.3	0.3	-0.6	
	商業地	-8.1	-6.6	-4.4	-1.9	4.1	8.2	-4.2	-4.5	-1.7	-1.1	0.2	1.5	1.4	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	0.1	

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成(各年1月1日時点)

2 対前年変動率とは、継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものをいう。

図表 1-1-7 1都3県の用途別地価公示価格 累積変動率の推移



	用途	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年
東京都	住宅地	100.0	102.9	105.9	112.7	169.6	283.2	265.3	264.5	264.8	237.5	193.6	171.5	163.4	155.3	150.0	146.1	137.2	128.4	122.4	116.7
	商業地	100.0	108.4	120.1	143.6	251.2	343.4	340.7	346.5	348.6	320.7	250.5	193.9	158.0	128.3	110.7	102.7	93.7	86.2	80.9	76.6
埼玉県	住宅地	100.0	101.5	102.0	102.4	104.7	164.5	180.2	201.4	226.8	210.3	185.0	175.8	172.1	163.0	157.1	151.1	140.7	130.8	123.1	116.1
	商業地	100.0	101.5	104.7	108.7	120.7	215.1	236.1	260.0	290.7	279.0	235.0	201.8	179.4	154.8	138.4	125.3	110.5	98.5	90.2	83.4
千葉県	住宅地	100.0	101.8	102.6	103.4	109.7	177.1	207.6	259.1	310.4	262.6	220.3	202.9	196.6	181.3	172.4	164.1	149.2	134.3	121.9	110.8
	商業地	100.0	101.6	103.2	107.7	132.2	248.2	296.8	360.6	419.4	368.6	300.4	254.2	216.3	177.6	151.8	132.7	112.9	95.1	81.6	70.7
神奈川県	住宅地	100.0	102.0	103.6	106.0	118.8	220.7	203.9	205.3	211.3	201.4	179.8	169.6	167.5	162.7	159.4	156.7	149.2	141.3	134.2	126.8
	商業地	100.0	102.7	107.1	116.1	148.9	283.7	281.5	286.2	294.5	284.8	243.5	212.6	189.0	162.9	143.4	132.5	120.0	108.6	98.8	89.5

	用途	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	下落率 (%)
東京都	住宅地	112.0	108.5	106.6	107.5	116.1	126.7	118.4	111.1	109.3	108.2	107.9	109.4	110.8	112.7	114.8	117.6	121.0	124.4	123.7	-56.3
	商業地	73.6	71.6	71.0	73.0	83.2	96.3	89.1	81.1	78.8	77.3	77.0	78.8	81.1	84.4	88.4	93.2	99.6	106.8	104.8	-69.9
埼玉県	住宅地	109.5	103.9	100.3	98.6	99.3	102.9	99.3	94.4	92.2	90.1	89.0	89.2	89.3	89.3	89.4	89.8	90.5	91.4	90.8	-59.9
	商業地	77.8	72.9	69.8	68.5	69.8	74.0	70.8	66.4	64.6	62.9	62.2	62.5	62.8	63.2	63.7	64.4	65.5	66.8	66.1	-77.2
千葉県	住宅地	101.3	94.2	90.0	88.6	90.0	92.5	89.3	85.3	83.8	82.0	81.0	81.0	81.1	81.3	81.4	81.7	82.2	82.8	82.9	-73.3
	商業地	63.0	57.4	54.1	53.6	55.6	59.0	56.6	53.8	52.7	51.5	50.9	51.0	51.3	51.8	52.5	53.4	54.9	56.8	57.1	-86.4
神奈川県	住宅地	119.9	113.9	109.7	107.6	109.4	114.1	110.7	106.9	105.5	104.3	104.0	104.6	104.9	105.1	105.1	105.2	105.5	105.8	105.2	-52.4
	商業地	82.3	76.9	73.5	72.1	75.0	81.2	77.8	74.3	73.0	72.2	72.4	73.4	74.4	75.5	76.7	78.1	80.0	82.1	82.2	-72.1

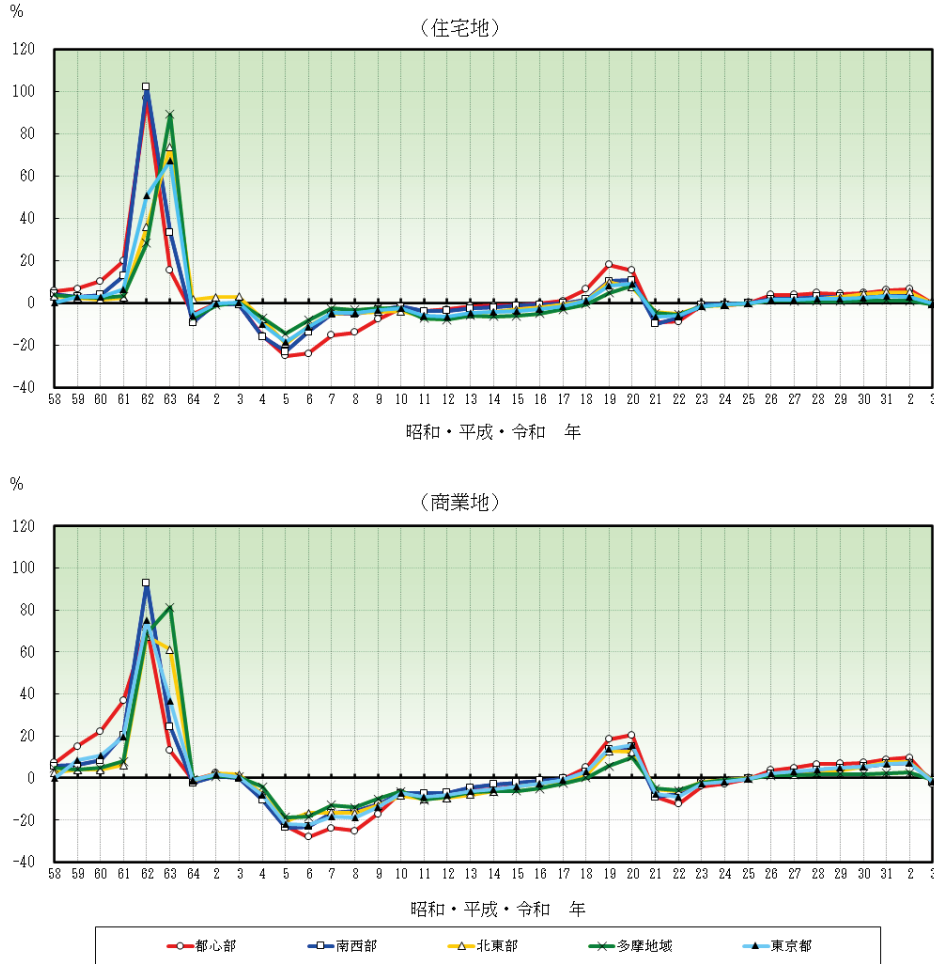
(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成 (各年1月1日時点)
 2 累積変動率は昭和58年を100として各年の対前年変動率を累乗して算出した (図表1-1-1参照)。
 3 「下落率」= (「令和3年の累積変動率」/「累積変動率の最大値」-1) × 100

(2) 区部、多摩地域の地価動向

○ 用途別・地域別の地価公示価格の推移 (図表1-1-8、図表1-1-9、付表5-4)

- ・ 令和3年の対前年変動率は、いずれの用途・地域においてもマイナス値となった。
- ・ 昭和58年を基準年とする令和3年の住宅地・商業地の地域別累積変動率は、区部南西部の住宅地が最も高く、昭和59年以降、毎年基準年よりも高い。最も低いのは区部北東部の商業地である。
- ・ 平成26年から令和2年まで全用途、全地域で上昇傾向であったが、令和3年は全用途、全地域で減少に転じた。

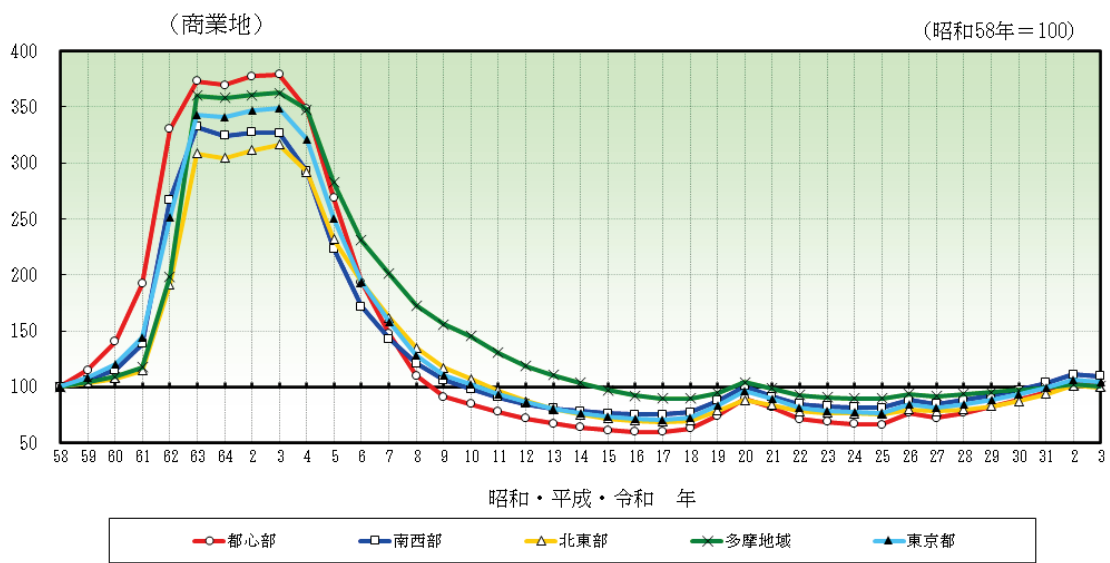
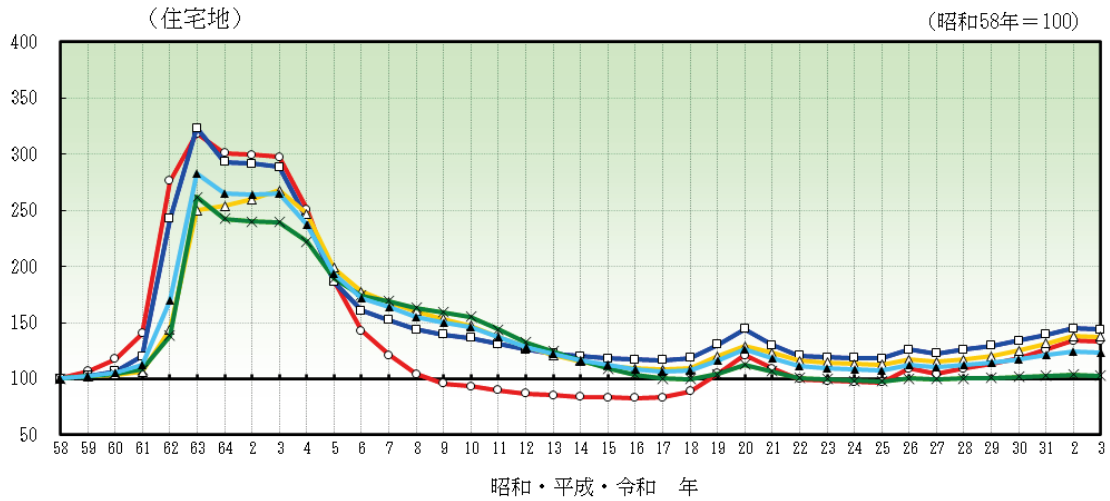
図表1-1-8 地域別・用途別地価公示価格 対前年変動率の推移



		(住宅地)														(単位: %)				
昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年
東京都	3.9	2.9	2.9	6.4	50.5	67.0	-6.3	-0.3	0.1	-10.3	-18.5	-11.4	-4.7	-5.0	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-4.7	-4.6
区部	3.9	3.2	3.9	10.0	76.8	44.1	-5.2	0.4	0.3	-13.3	-22.2	-14.6	-6.8	-6.6	-4.4	-2.7	-4.8	-4.7	-3.4	-2.8
都心部	5.6	6.5	10.2	19.8	96.6	15.2	-5.5	-0.4	-0.8	-15.6	-25.1	-24.0	-15.3	-14.0	-7.8	-2.6	-4.1	-3.2	-1.6	-1.5
南西部	4.1	2.8	3.7	12.5	102.2	33.3	-9.3	-0.6	-0.9	-16.1	-23.1	-13.8	-5.2	-5.4	-3.3	-1.9	-4.0	-3.8	-2.8	-2.2
北東部	3.1	2.2	1.4	2.4	35.7	73.6	1.5	2.5	2.9	-7.7	-19.4	-10.9	-5.1	-4.8	-4.3	-4.1	-6.6	-7.0	-5.4	-4.5
多摩地域	3.8	2.7	2.1	3.1	28.2	89.0	-7.4	-1.1	-0.1	-7.2	-14.8	-8.2	-2.8	-3.4	-2.4	-2.5	-7.4	-8.1	-6.0	-6.4
昭和・平成・令和 年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	
東京都	-4.1	-3.1	-1.7	0.8	8.0	9.1	-6.5	-6.2	-1.6	-1.0	-0.3	1.4	1.3	1.6	1.9	2.4	2.9	2.8	-0.6	
区部	-1.9	-1.3	-0.3	2.2	11.4	10.4	-8.3	-6.8	-1.3	-1.0	-0.2	1.8	1.9	2.8	3.0	3.9	4.8	4.6	-0.5	
都心部	-1.1	-0.4	0.9	6.3	18.0	15.3	-9.5	-8.9	-1.5	-1.1	-0.2	3.7	3.7	4.6	4.2	4.6	6.0	6.4	-0.4	
南西部	-1.5	-1.0	-0.2	1.5	10.1	10.6	-10.1	-7.0	-1.0	-0.9	-0.2	1.7	1.9	2.9	2.8	3.5	4.0	3.7	-0.5	
北東部	-3.1	-2.3	-0.9	0.9	9.8	7.3	-4.6	-5.3	-1.6	-1.1	-0.3	1.0	1.0	1.7	2.5	4.1	5.1	5.0	-0.5	
多摩地域	-6.3	-5.1	-3.1	-0.7	4.6	7.9	-4.9	-5.7	-1.8	-1.0	-0.3	1.1	0.8	0.7	0.7	0.8	1.0	0.8	-0.7	
		(商業地)														(単位: %)				
昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年
東京都	5.3	8.4	10.8	19.6	74.9	36.7	-0.8	1.7	0.6	-8.0	-21.9	-22.6	-18.5	-18.8	-13.7	-7.2	-8.8	-8.0	-6.2	-5.3
区部	5.5	9.3	12.4	22.3	76.2	28.7	-0.9	1.9	0.6	-8.7	-22.5	-23.7	-20.0	-20.3	-14.8	-7.5	-8.5	-7.8	-6.1	-5.1
都心部	7.3	15.1	22.1	36.8	71.8	13.0	-1.0	2.2	0.4	-8.2	-22.8	-28.0	-23.9	-25.3	-17.1	-6.9	-8.6	-7.4	-6.0	-5.6
南西部	5.6	6.1	8.4	20.4	92.8	24.5	-2.4	0.9	-0.2	-10.4	-23.7	-23.1	-16.7	-15.5	-12.4	-7.4	-7.3	-7.0	-4.7	-3.1
北東部	2.5	3.8	3.8	6.2	67.3	61.0	-1.3	2.3	1.7	-7.8	-20.5	-16.6	-16.4	-16.6	-13.2	-8.5	-9.9	-9.6	-7.9	-6.5
多摩地域	4.8	4.2	4.7	7.9	68.8	81.2	-0.6	0.7	0.6	-4.1	-18.7	-18.4	-12.9	-14.0	-9.9	-6.5	-10.4	-9.2	-6.7	-6.3
昭和・平成・令和 年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	
東京都	-3.9	-2.7	-0.9	2.9	13.9	15.8	-7.5	-9.0	-2.8	-1.9	-0.4	2.3	2.9	4.1	4.8	5.4	6.8	7.2	-1.9	
区部	-3.4	-2.2	-0.5	3.7	15.9	17.3	-8.1	-9.8	-3.0	-2.1	-0.4	2.7	3.4	4.8	5.5	6.4	7.9	8.5	-2.1	
都心部	-3.6	-2.3	-0.3	5.0	18.3	20.4	-8.8	-12.5	-3.9	-2.8	-0.5	3.6	4.8	6.6	6.8	7.1	8.8	9.6	-2.8	
南西部	-2.2	-1.3	-0.3	2.8	13.4	14.9	-9.2	-7.5	-2.1	-1.5	-0.3	1.8	2.4	3.8	4.6	5.5	6.7	7.0	-1.1	
北東部	-4.2	-2.9	-1.3	1.1	12.8	12.3	-5.4	-6.2	-1.9	-1.1	-0.2	1.5	1.5	2.2	3.4	5.5	7.4	7.7	-1.5	
多摩地域	-6.2	-5.1	-2.7	0.0	5.6	9.8	-5.0	-6.0	-2.2	-1.1	-0.4	1.3	1.4	1.8	1.9	2.0	2.4	2.5	-1.1	

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成(各年1月1日時点)
 2 都心部: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区
 南西部: 品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区
 北東部: 墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区
 東京都: 島しょ部を含む。

図表1-1-9 地域別・用途別の地価公示価格 累積変動率の推移



● 都心部 ■ 南西部 ▲ 北東部 × 多摩地域 ▲ 東京都

(住宅地) (昭和58年=100)

昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
東京都	100.0	102.9	105.9	0.1	169.6	283.2	265.3	264.5	264.8	237.5	193.6	171.5	163.4	155.3	150.0	146.1	137.2	128.4	122.4	116.7	112.0
区部	100.0	103.2	107.2	117.9	208.5	300.5	284.9	286.0	286.9	248.7	193.5	165.2	154.0	143.8	137.5	133.8	127.4	121.4	117.3	114.0	111.8
都心部	100.0	106.5	117.4	140.6	276.4	318.4	300.9	299.7	297.3	250.9	188.0	142.8	121.0	104.1	95.9	93.4	89.6	86.7	85.4	84.1	83.1
南西部	100.0	102.8	106.6	119.9	242.5	323.2	293.2	291.4	288.8	242.3	186.3	160.6	152.3	144.0	139.3	136.6	131.2	126.2	122.7	120.0	118.2
北東部	100.0	102.2	103.6	106.1	144.0	250.0	253.7	260.1	267.6	247.0	199.1	177.4	168.3	160.3	153.4	147.1	137.4	127.8	120.9	115.4	111.8
多摩地域	100.0	102.7	104.9	108.1	138.6	261.9	242.6	239.9	239.7	222.4	189.5	173.9	169.1	163.3	159.4	155.4	143.9	132.3	124.3	116.4	109.0

昭和・平成・令和 年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	最大値	下落率 (%)
東京都	108.5	106.6	107.5	116.1	126.7	118.4	111.1	109.3	108.2	107.9	109.4	110.8	112.7	114.8	117.6	121.0	124.4	123.7	283.2	-56.3
区部	110.4	110.0	112.5	125.3	138.3	126.8	118.2	116.7	115.5	117.4	119.6	122.9	126.5	131.5	137.7	144.1	143.4	300.5	-52.3	
都心部	82.8	83.6	88.8	104.8	120.9	109.4	99.6	98.1	97.1	96.9	100.4	104.1	108.9	113.5	118.7	125.8	133.9	133.4	318.4	-58.1
南西部	117.0	116.7	118.5	130.5	144.3	129.7	120.6	119.4	118.4	118.1	120.2	122.4	125.9	129.5	134.1	139.5	144.6	143.9	323.2	-55.5
北東部	109.3	108.3	109.3	120.0	128.7	122.8	116.3	114.4	113.2	112.8	114.0	115.2	117.1	120.1	125.0	131.3	137.9	137.2	267.6	-48.7
多摩地域	103.5	100.3	99.6	104.1	112.4	106.9	100.8	99.0	98.0	97.7	98.7	99.6	100.2	100.9	101.8	102.7	103.5	102.8	261.9	-60.8

(商業地) (昭和58年=100)

昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
東京都	100.0	108.4	120.1	143.6	251.2	343.4	340.7	346.5	348.6	320.7	250.5	193.9	158.0	128.3	110.7	102.7	93.7	86.2	80.9	76.6	73.6
区部	100.0	109.3	122.9	150.2	264.7	340.7	337.7	344.1	346.1	316.0	244.9	186.9	149.5	119.1	101.5	93.9	85.9	79.2	74.4	70.6	68.2
都心部	100.0	115.1	140.5	192.3	330.3	373.2	369.5	377.6	379.1	316.0	244.9	186.9	149.5	119.1	101.5	93.9	85.9	79.2	74.4	70.6	68.2
南西部	100.0	106.1	115.0	138.5	267.0	332.4	324.4	327.3	326.7	292.7	223.3	171.7	143.1	120.9	105.9	98.1	90.9	84.5	80.6	78.1	76.4
北東部	100.0	103.8	107.7	114.4	191.4	308.2	304.2	311.2	316.5	291.8	232.0	193.5	161.7	134.9	117.1	107.1	96.5	87.3	80.4	75.1	72.0
多摩地域	100.0	104.2	109.1	117.7	198.7	360.1	357.9	360.4	362.6	347.7	282.7	230.7	200.9	172.8	155.7	145.6	130.4	118.4	110.5	103.5	97.1

昭和・平成・令和 年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	最大値	下落率 (%)
東京都	71.6	71.0	73.0	83.2	96.3	89.1	81.1	78.8	77.3	77.0	78.8	81.1	84.4	88.4	93.2	99.6	106.8	104.8	348.6	-69.9
区部	66.7	66.4	68.8	79.8	93.6	86.0	77.5	75.2	73.6	73.3	75.3	77.8	81.6	86.1	91.5	98.8	107.2	105.0	346.1	-69.7
都心部	60.0	59.9	62.9	74.4	89.5	81.6	71.4	68.7	66.7	66.4	68.8	72.1	76.8	82.1	88.0	95.7	104.8	101.9	379.1	-73.1
南西部	75.4	75.1	77.2	87.6	100.6	91.4	84.5	82.7	81.5	81.3	82.7	84.7	87.9	91.9	97.0	103.5	110.8	109.6	332.4	-67.0
北東部	69.9	69.0	69.8	78.7	88.4	83.6	78.4	76.9	76.1	75.9	77.0	78.2	79.9	82.6	87.2	93.6	100.9	99.4	316.5	-68.6
多摩地域	92.2	89.7	89.7	94.7	104.0	98.8	92.8	90.8	89.8	89.4	90.6	91.9	93.5	95.3	97.2	99.5	102.0	100.8	362.6	-72.2

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成 (各年1月1日時点)
 2 都心部: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区
 南西部: 品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区
 北東部: 墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区
 東京都: 島しょ部を含む。
 3 「最大値」は昭和58年から令和3年までの累積変動率の最大の数値
 4 「下落率」= (「令和3年の累積変動率」/「累積変動率の最大値」-1) × 100

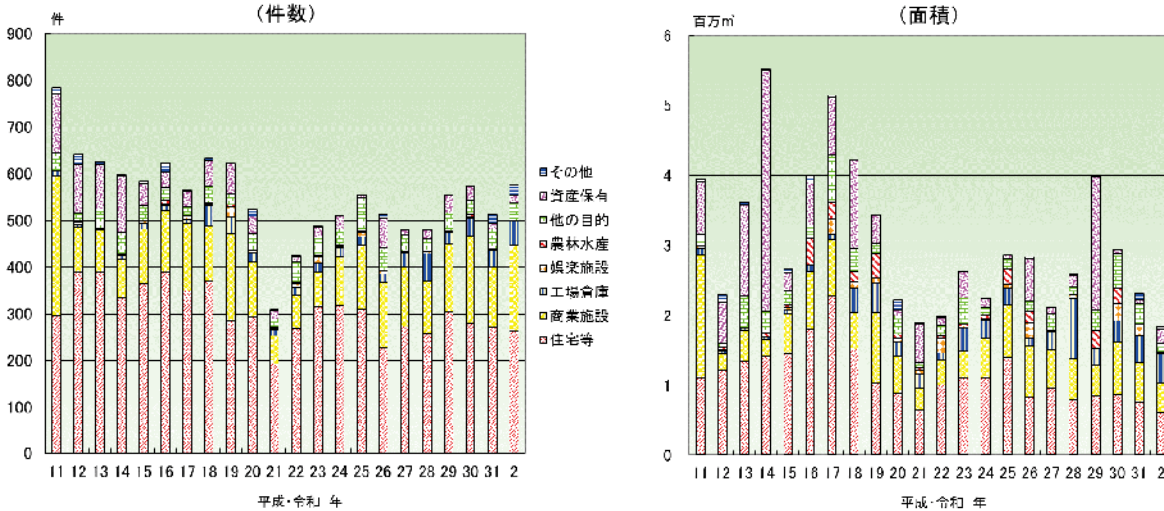
2 土地取引の動向

(1) 土地取引状況の推移

○ 大規模(2,000㎡以上)土地取引の利用目的別推移(図表1-2-1)

- 平成11年以降の届出件数は、平成21年に最小であったが、その後は増加傾向となり、令和2年は届出件数が576件であった。届出面積は1,836千㎡と平成11年以降で最小であった。

図表1-2-1 大規模(2,000㎡以上)土地取引の利用目的別推移



(届出件数)	(単位: 件)										合計
	住宅等	商業施設	工場倉庫	娯楽施設	農林水産	他の目的	資産保有	その他			
平成11年	295	300	10	1	0	38	128	12			784
平成12年	389	97	5	5	4	16	104	22			642
平成13年	390	89	5	0	0	42	93	7			626
平成14年	334	84	8	0	1	48	121	2			598
平成15年	366	116	12	4	2	33	46	4			583
平成16年	389	132	11	4	8	26	34	20			624
平成17年	350	143	10	6	1	20	33	2			565
平成18年	370	119	42	4	3	36	54	5			633
平成19年	285	186	36	23	4	23	65	1			623
平成20年	293	119	20	5	1	33	38	14			523
平成21年	193	61	12	3	1	20	17	3			310
平成22年	269	72	15	10	1	43	13	1			424
平成23年	314	76	19	15	2	39	21	2			488
平成24年	318	104	20	3	2	34	29	0			510
平成25年	311	136	18	10	3	71	6	0			555
平成26年	227	140	19	6	2	47	63	8			512
平成27年	273	128	29	2	2	34	12	0			480
平成28年	258	113	58	4	0	29	18	2			482
平成29年	304	147	22	2	2	40	36	1			554
平成30年	280	186	39	2	7	31	28	0			573
平成31年	272	129	36	2	0	42	14	17			512
令和2年	262	186	50	0	2	38	16	22			576

(届出面積)	(単位: 千㎡)										合計
	住宅等	商業施設	工場倉庫	娯楽施設	農林水産	他の目的	資産保有	その他			
平成11年	1,099.7	1,769.5	84.7	32.7	0.0	163.4	757.9	33.6			3,941.5
平成12年	1,226.2	228.4	31.1	16.7	40.6	64.3	582.1	99.0			2,288.4
平成13年	1,348.9	430.9	44.0	0.0	0.0	458.9	1,298.8	34.5			3,615.9
平成14年	1,416.4	232.7	47.2	0.0	50.4	311.7	3,438.2	14.4			5,510.9
平成15年	1,447.2	570.6	53.8	33.2	50.7	196.6	263.6	52.3			2,668.0
平成16年	1,803.7	819.4	84.8	20.2	378.5	190.4	598.8	106.0			4,001.8
平成17年	2,271.3	818.5	60.6	222.4	239.8	676.4	825.9	27.9			5,142.7
平成18年	1,524.3	507.3	358.1	90.5	149.8	318.5	1,271.9	8.2			4,228.6
平成19年	1,038.4	993.4	431.8	80.0	345.1	137.0	400.3	13.0			3,439.0
平成20年	883.0	544.5	191.5	52.3	50.6	273.9	89.0	136.4			2,221.3
平成21年	645.2	317.4	201.9	54.2	31.5	66.5	554.6	29.2			1,900.5
平成22年	1,005.3	361.3	96.5	208.3	38.0	160.2	103.4	9.9			1,983.0
平成23年	1,111.5	374.1	339.4	22.1	38.0	369.5	370.4	12.3			2,637.4
平成24年	1,106.2	573.0	252.3	15.6	61.6	101.0	132.2	0.0			2,242.0
平成25年	1,396.2	754.1	238.0	55.1	222.9	148.2	44.5	0.0			2,859.2
平成26年	841.5	720.9	111.7	217.7	163.2	158.9	587.7	34.3			2,836.2
平成27年	957.4	544.7	265.7	3.0	16.2	235.8	94.1	0.0			2,116.9
平成28年	797.2	589.0	848.3	55.3	0.0	109.9	167.4	17.7			2,584.9
平成29年	844.5	448.2	233.4	9.8	246.6	294.4	1,898.0	2.4			3,977.3
平成30年	865.0	757.1	300.2	237.7	234.7	482.7	61.7	0.0			2,939.0
平成31年	769.7	557.5	385.7	163.7	0.0	291.2	51.9	96.9			2,316.6
令和2年	616.5	412.0	423.4	0.0	24.1	131.7	193.2	35.4			1,836.3

(注) 1 都市整備局資料から作成

2 件数・面積は、国土利用計画法に基づく民間の売買取引事後届出件数及び面積

3 「住宅等」とは、戸建住宅、共同住宅、分譲地、別荘などをいう。

4 「商業施設」とは、事務所、店舗、飲食店、銀行、ホテルなどをいう。

5 「工場倉庫」とは、工場、倉庫、資材置場、流通施設などをいう。

6 「娯楽施設」とは、劇場、スポーツ施設、クアハウス、ゴルフ場などをいう。

7 「農林水産」とは、農業、畜産業、水産業、林業に関するものをいう。

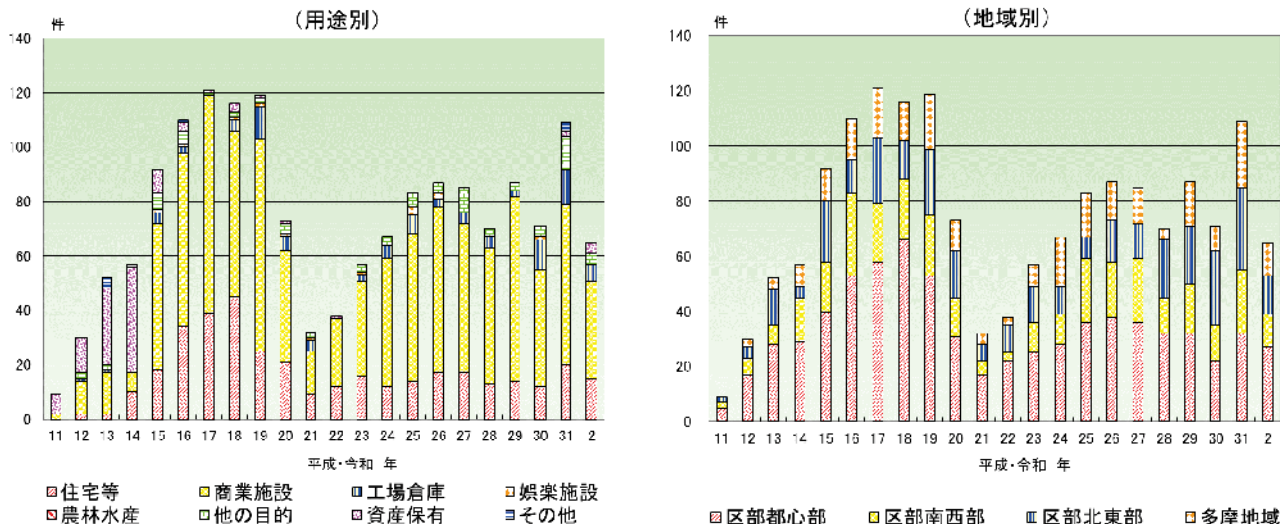
8 「他の目的」とは、病院、駐車場、リサイクル施設、文化施設、学校、福祉関連施設などをいう。

9 「資産保有」とは、資産保有、転売などをいう。

○ 不動産証券化による信託受益権売買届出件数（図表1-2-2）

- ・ 図表1-2-1の大規模土地取引に関する届出のうち、不動産証券化による信託受益権売買については、都全体では、令和2年に約65件の届出があった。
- ・ 令和2年は、用途別割合では商業施設が約55%であり、地域別割合では区部都心部で約42%、多摩地域で約18%となっている。

図表1-2-2 不動産証券化による信託受益権売買届



(用途別) (単位: 件)

	住宅等	商業施設	工場倉庫	娯楽施設	農林水産	他の目的	資産保有	その他	合計
平成11年	0	2	0	0	0	0	7	0	9
平成12年	2	12	1	0	0	2	13	0	30
平成13年	2	15	1	0	0	2	28	4	52
平成14年	10	7	0	0	0	0	39	1	57
平成15年	18	54	4	1	0	6	9	0	92
平成16年	34	64	2	1	0	5	3	1	110
平成17年	39	80	0	0	0	1	1	0	121
平成18年	45	61	4	1	0	2	3	0	116
平成19年	25	78	12	1	0	2	1	0	119
平成20年	21	41	5	1	0	4	1	0	73
平成21年	9	16	4	1	0	2	0	0	32
平成22年	12	25	0	0	0	0	1	0	38
平成23年	16	35	2	1	0	3	0	0	57
平成24年	12	47	5	0	0	3	0	0	67
平成25年	14	54	7	3	0	5	0	0	83
平成26年	17	61	3	2	0	4	0	0	87
平成27年	17	55	4	0	0	9	0	0	85
平成28年	13	50	4	0	0	3	0	0	70
平成29年	14	68	2	0	0	3	0	0	87
平成30年	12	43	11	1	0	4	0	0	71
平成31年	20	59	13	0	0	12	2	3	109
令和2年	15	36	6	0	0	4	4	0	65

(地域別) (単位: 件)

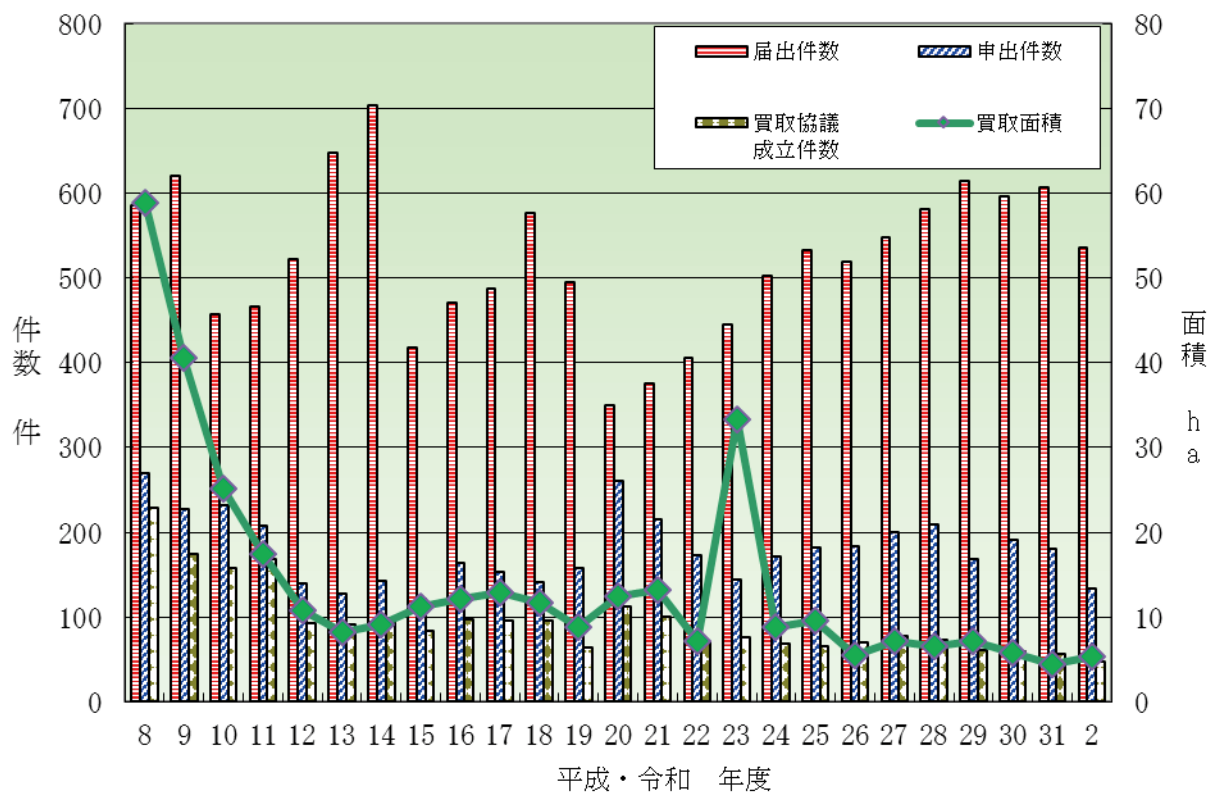
	区部都心部	区部南西部	区部北東部	多摩地域	合計
平成11年	5	2	2	0	9
平成12年	17	6	4	3	30
平成13年	28	7	13	4	52
平成14年	29	16	4	8	57
平成15年	40	18	22	12	92
平成16年	53	30	12	15	110
平成17年	58	21	24	18	121
平成18年	66	22	14	14	116
平成19年	53	22	24	20	119
平成20年	31	14	17	11	73
平成21年	17	5	6	4	32
平成22年	22	3	10	3	38
平成23年	25	11	13	8	57
平成24年	28	11	10	18	67
平成25年	36	23	8	16	83
平成26年	38	20	15	14	87
平成27年	36	23	13	13	85
平成28年	32	13	21	4	70
平成29年	32	18	21	16	87
平成30年	22	13	27	9	71
平成31年	32	23	30	24	109
令和2年	27	12	14	12	65

(注) 1 都市整備局資料から作成 (各年12月末現在)
 2 都心部: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区
 3 南西部: 品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区
 4 北東部: 墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区
 5 用途については、図表1-2-1の(注)を参照

○ 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の有償譲渡の届出及び買取希望の申出状況
(図表 1-2-3)

- 届出と申出の合計件数について、令和 2 年度は 669 件であった。
- 買取協議成立件数は、平成 20 年度及び平成 21 年度は 100 件以上であったが、平成 22 年度以降は 100 件を下回り、令和 2 年度は 48 件となった。届出・申出の合計件数に対する協議成立件数の比率は、令和 2 年度は約 7% であった。

図表 1-2-3 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の有償譲渡の届出及び買取希望の申出状況



平成・令和 年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	2
届出件数	586	621	457	466	522	648	703	418	471	488	576	495	350	375	405	445	503	532	519	547	581	615	596	607	536
申出件数	270	228	232	207	139	128	143	121	164	153	141	158	261	215	173	144	171	182	183	200	209	169	191	180	133
合計件数	856	849	689	673	661	776	846	539	635	641	717	653	611	590	578	589	674	714	702	747	790	784	787	787	669
買取協議 成立件数	229	175	158	168	93	91	96	84	98	95	96	64	113	100	70	76	69	66	70	77	73	61	59	57	48
買取面積 (ha)	59	41	25	18	11	8	9.1	11.2	12.2	12.9	11.7	8.8	12.5	13.2	7.2	33.3	8.8	9.5	5.5	7.1	6.6	7.1	5.8	4.5	5.4

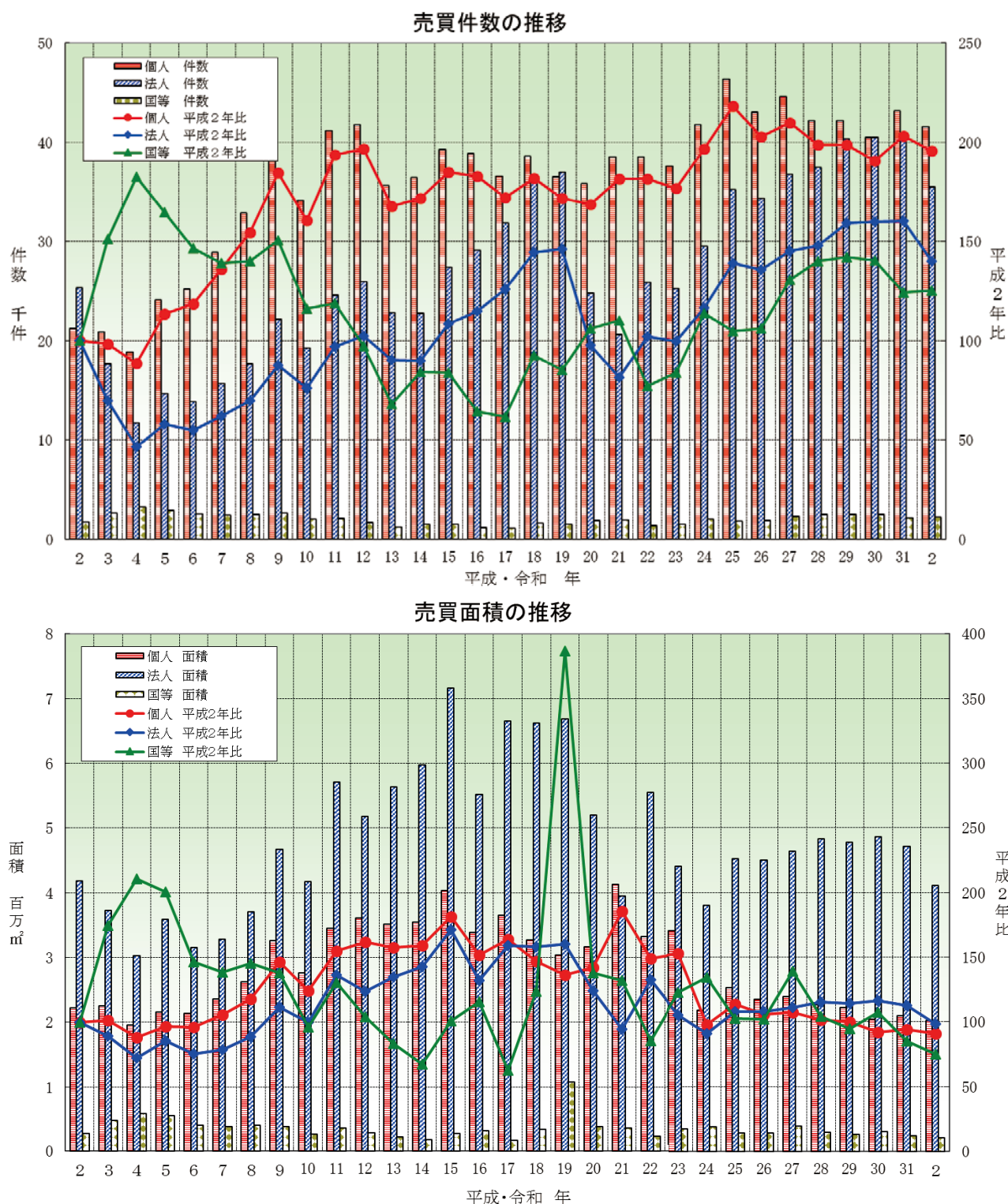
(注) 1 都市整備局資料による(各年度3月末現在)。
 2 届出・申出が必要となる場合については、公有地の拡大の推進に関する法律で定められている。
 3 届出が必要な面積要件について、平成15年4月1日以降変更になっている。
 (都市計画施設等の区域内にある土地の場合100㎡以上から200㎡以上に変更)

(2) 取引主体別の土地取引動向

○ 区部取引主体別の土地売買状況の推移 (図表 1-2-4)

- 平成2年以降の売買件数は、個人では、平成24年以降4万件以上で推移しており、令和2年は4万2千件となった。法人では、平成22年から増加傾向であり、平成31年は約4万件を超えていたが、令和2年は3万6千件と減少した。
- 平成2年以降の売買面積は、個人では増減を繰り返しており、平成15年及び平成21年に400万㎡を超えていたが、令和2年は前年より減少し、約202万㎡であった。法人では、平成15年が最大で700万㎡を超えたが、平成19年から減少傾向となり、令和2年は約411万㎡であった。

図表 1-2-4 区部取引主体別の土地売買状況の推移



(件数)

平成・令和年	実数 (単位：件)				平成2年との比 (実数/平成2年値×100)			
	個人	法人	国等	合計	個人	法人	国等	合計
2	21,238	25,324	1,771	48,333	100	100	100	100
3	20,905	17,674	2,677	41,256	98	70	151	85
4	18,846	11,759	3,232	33,837	89	46	182	70
5	24,098	14,711	2,915	41,724	113	58	165	86
6	25,199	13,897	2,597	41,693	119	55	147	86
7	28,914	15,736	2,466	47,116	136	62	139	97
8	32,872	17,648	2,484	53,004	155	70	140	110
9	39,235	22,166	2,667	64,068	185	88	151	133
10	34,137	19,261	2,056	55,454	161	76	116	115
11	41,123	24,592	2,105	67,820	194	97	119	140
12	41,762	25,911	1,727	69,400	197	102	98	144
13	35,630	22,878	1,205	59,713	168	90	68	124
14	36,468	22,765	1,491	60,724	172	90	84	126
15	39,247	27,449	1,489	68,185	185	108	84	141
16	38,848	29,135	1,141	69,124	183	115	64	143
17	36,556	31,890	1,092	69,538	172	126	62	144
18	38,594	36,607	1,639	76,840	182	145	93	159
19	36,500	36,997	1,511	75,008	172	146	85	155
20	35,865	24,772	1,880	62,517	169	98	106	129
21	38,543	20,638	1,953	61,134	181	81	110	126
22	38,526	25,856	1,366	65,748	181	102	77	136
23	37,574	25,293	1,489	64,356	177	100	84	133
24	41,755	29,529	2,017	73,301	197	117	114	152
25	46,351	35,258	1,856	83,465	218	139	105	173
26	43,055	34,353	1,881	79,289	203	136	106	164
27	44,584	36,810	2,314	83,708	210	145	131	173
28	42,176	37,452	2,483	82,111	199	148	140	170
29	42,197	40,323	2,517	85,037	199	159	142	176
30	40,515	40,499	2,486	83,500	191	160	140	173
31	43,142	40,629	2,203	85,974	203	160	124	178
2	41,529	35,524	2,218	79,271	196	140	125	164

(面積)

平成・令和年	実数 (単位：千㎡)				平成2年との比 (実数/平成2年値×100)			
	個人	法人	国等	合計	個人	法人	国等	合計
2	2,225	4,177	278	6,680	100	100	100	100
3	2,254	3,727	485	6,466	101	89	174	97
4	1,959	3,027	585	5,571	88	72	210	83
5	2,158	3,585	558	6,301	97	86	201	94
6	2,140	3,155	408	5,703	96	76	147	85
7	2,354	3,281	385	6,019	106	79	138	90
8	2,623	3,705	405	6,733	118	89	146	101
9	3,257	4,665	384	8,306	146	112	138	124
10	2,767	4,170	267	7,205	124	100	96	108
11	3,446	5,710	364	9,520	155	137	131	143
12	3,605	5,180	290	9,074	162	124	104	136
13	3,514	5,632	232	9,379	158	135	83	140
14	3,541	5,973	189	9,703	159	143	68	145
15	4,036	7,165	281	11,481	181	172	101	172
16	3,383	5,515	322	9,220	152	132	116	138
17	3,654	6,650	175	10,479	164	159	63	157
18	3,268	6,619	344	10,231	147	158	124	153
19	3,042	6,687	1,075	10,804	137	160	387	162
20	3,161	5,195	383	8,740	142	124	138	131
21	4,131	3,952	368	8,451	186	95	132	127
22	3,319	5,545	238	9,103	149	133	86	136
23	3,407	4,402	341	8,150	153	105	123	122
24	2,177	3,803	374	6,354	98	91	134	95
25	2,529	4,516	285	7,330	114	108	103	110
26	2,352	4,504	284	7,140	106	108	102	107
27	2,394	4,642	387	7,423	108	111	139	111
28	2,262	4,825	290	7,377	102	116	104	110
29	2,221	4,774	263	7,257	100	114	94	109
30	2,044	4,857	298	7,200	92	116	107	108
31	2,091	4,710	236	7,037	94	113	85	105
2	2,020	4,107	209	6,337	91	98	75	95

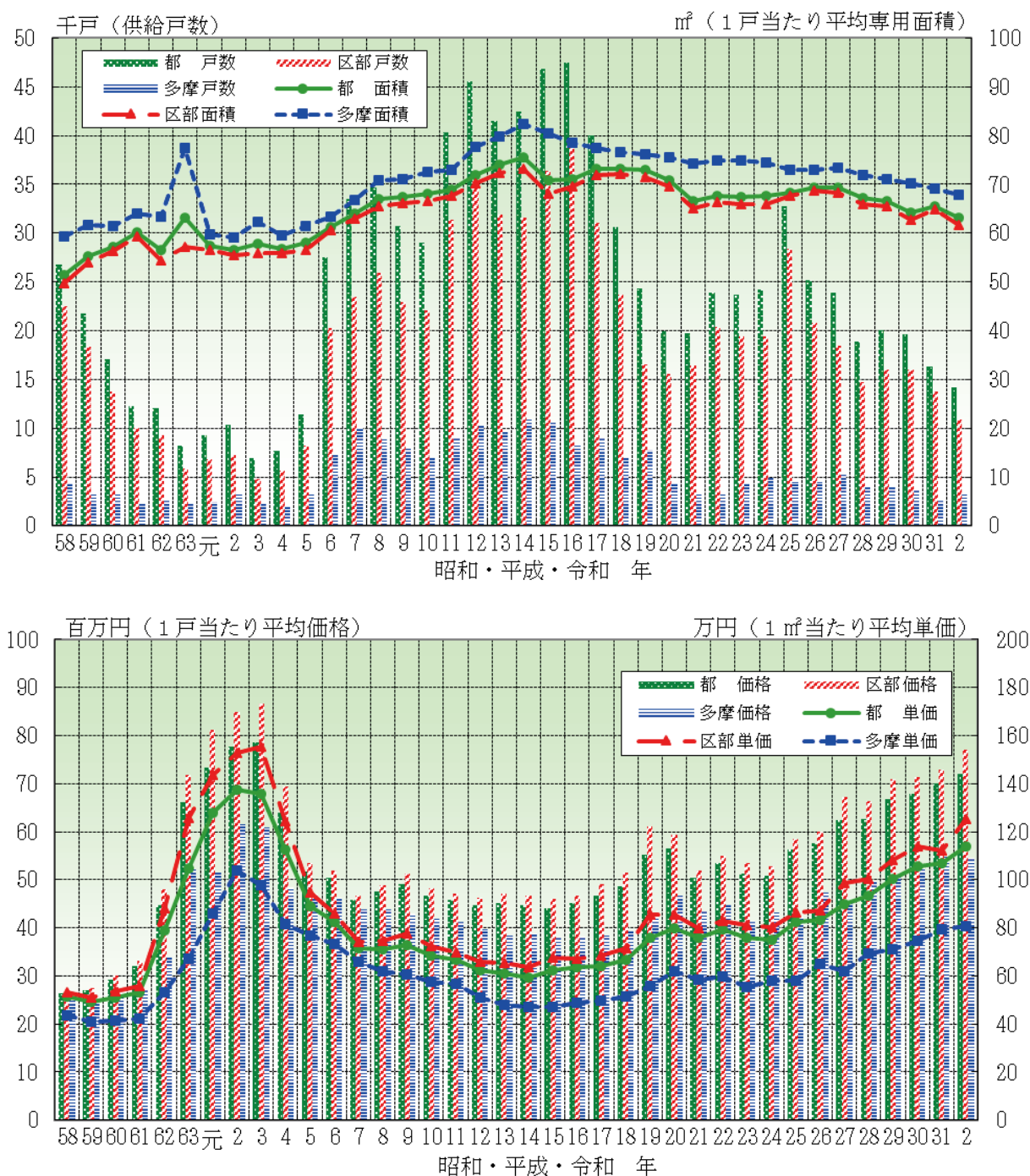
- (注) 1 課税資料から作成
2 区分所有に係る土地の売買を含む。
3 作成方法の違いから他の資料の数値とは一致しない。
4 詳細は表6-3-1参照
5 件数とは、売買を記した土地登記の筆数である。

3 新規分譲マンションの状況

○ 都内の新規分譲マンションの動向（図表1-3-1）

- ・ 都内のマンションの供給戸数は、平成11年に大幅に増加し、その後、6年連続で4万戸台を維持していたが、平成17年から減り続け、増減を繰り返している。令和2年は約1万4千戸と昨年を下回った。
- ・ 令和2年の1戸当たりの平均住戸専有面積は、都全体では63.05㎡、区部で61.65㎡、多摩で67.79㎡となり、前年より都全体・区部・多摩部全てにおいて減少した。
- ・ 令和2年の1戸当たりの平均価格は、都全体では前年より2.7%プラスの7,196万円であった。区部では前年より5.8%プラスの7,712万円、多摩では0.5%マイナスの5,460万円であった。
- ・ 1㎡当たりの平均単価は、令和2年は都全体で114.1万円、区部で125.1万円、多摩で80.5万円であり、区部は5年連続で100万円を超えた。

図表1-3-1 都内の新規分譲マンションの動向



年	(単位：戸)			(㎡)			(万円)		
	供給戸数			1戸当たり平均住戸専有面積			1戸当たり平均住戸価格		
	区部	多摩	都	区部	多摩	都	区部	多摩	都
58	22,505	4,307	26,812	49.79	59.33	51.32	2,647	2,585	2,637
59	18,314	3,413	21,727	53.96	61.68	55.17	2,744	2,518	2,709
60	13,743	3,317	17,060	56.24	61.51	57.27	3,016	2,545	2,924
61	10,021	2,285	12,306	59.31	63.96	60.18	3,313	2,713	3,201
62	9,277	2,769	12,046	54.41	63.42	56.48	4,791	3,378	4,466
63	5,824	2,377	8,201	57.19	77.50	63.07	7,183	5,219	6,613
元	6,794	2,426	9,220	56.50	59.74	57.35	8,125	5,140	7,340
2	7,225	3,154	10,379	55.53	59.15	56.63	8,481	6,150	7,773
3	4,748	2,183	6,931	55.80	62.37	57.87	8,667	6,088	7,855
4	5,657	1,982	7,639	55.88	59.60	56.85	6,941	4,852	6,399
5	8,204	3,201	11,405	56.57	61.43	57.94	5,344	4,721	5,169
6	20,304	7,234	27,538	60.58	63.32	61.30	5,200	4,629	5,050
7	23,466	10,032	33,498	62.93	66.84	64.10	4,665	4,389	4,583
8	25,902	8,803	34,705	65.58	70.90	66.93	4,888	4,384	4,760
9	22,877	7,862	30,739	66.16	71.04	67.41	5,133	4,288	4,917
10	22,035	6,968	29,003	66.55	72.48	67.97	4,815	4,180	4,662
11	31,321	9,034	40,355	67.62	72.99	68.82	4,723	4,125	4,589
12	35,318	10,274	45,592	70.15	77.67	71.84	4,632	3,966	4,482
13	31,843	9,638	41,481	72.25	79.77	74.00	4,723	3,835	4,517
14	31,574	10,913	42,487	73.12	82.45	75.52	4,666	3,878	4,464
15	36,340	10,548	46,888	68.10	80.43	70.87	4,599	3,786	4,416
16	39,147	8,321	47,468	69.59	78.41	71.14	4,663	3,820	4,515
17	31,025	8,962	39,987	71.85	77.49	73.11	4,920	3,834	4,677
18	23,650	7,004	30,654	72.05	76.53	73.08	5,149	3,932	4,871
19	16,563	7,728	24,291	71.45	76.11	72.93	6,120	4,263	5,529
20	15,602	4,355	19,957	69.54	75.44	70.83	5,932	4,668	5,656
21	16,387	3,310	19,697	65.04	74.19	66.58	5,190	4,335	5,047
22	20,393	3,447	23,840	66.28	74.91	67.53	5,497	4,474	5,349
23	19,410	4,262	23,672	65.84	74.98	67.49	5,339	4,152	5,125
24	19,398	4,863	24,261	65.97	74.38	67.65	5,283	4,318	5,090
25	28,340	4,436	32,776	67.64	73.07	68.37	5,853	4,238	5,634
26	20,774	4,425	25,199	68.63	72.97	69.39	5,994	4,726	5,772
27	18,472	5,427	23,899	68.18	73.48	69.38	6,732	4,564	6,240
28	14,764	4,069	18,833	65.97	71.96	67.26	6,629	4,985	6,274
29	16,017	4,016	20,033	65.46	70.97	66.56	7,089	5,054	6,681
30	15,957	3,666	19,623	62.78	70.28	64.18	7,142	5,235	6,785
31	13,737	2,537	16,274	64.89	69.21	65.56	7,286	5,487	7,006
2	10,911	3,242	14,153	61.65	67.79	63.05	7,712	5,460	7,196

(注) 株式会社不動産経済研究所資料から作成

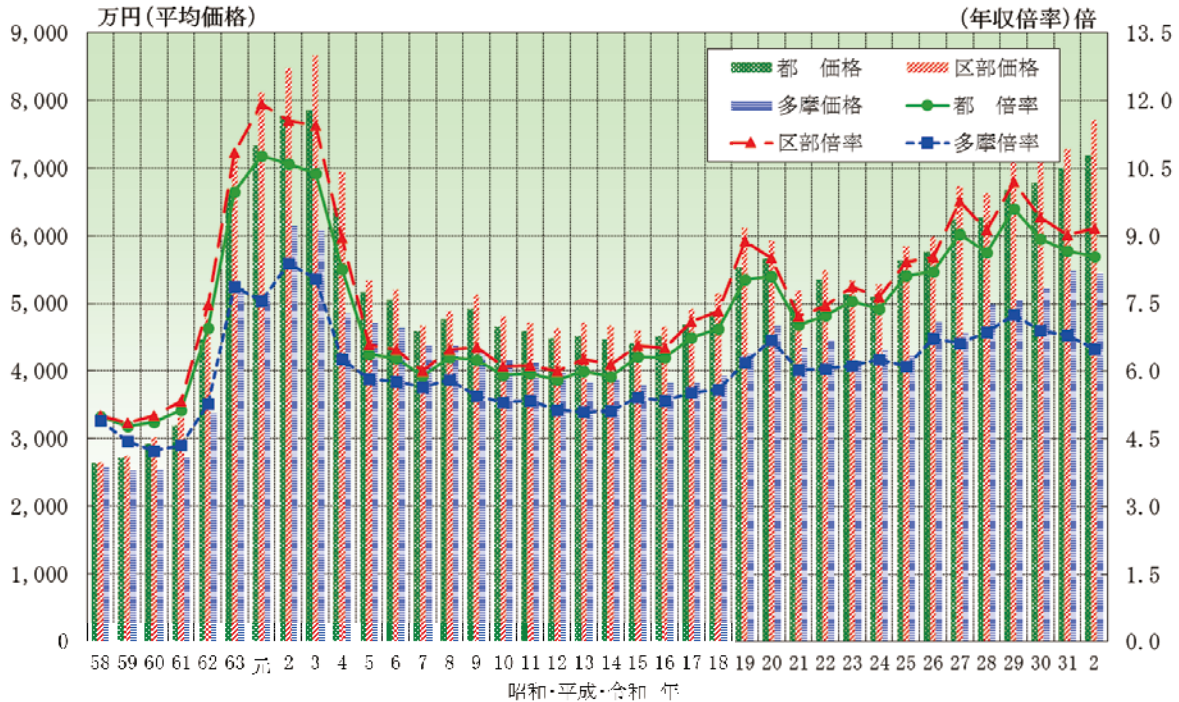
年	(単位：%)			(万円/㎡)			(%)		
	平均住戸価格の対前年上昇率			1㎡当たり平均単価			平均単価の対前年上昇率		
	区部	多摩	都	区部	多摩	都	区部	多摩	都
58	-3.3	2.1	-3.0	53.2	43.6	51.4	0.6	0.5	-1.0
59	3.7	-2.6	2.7	50.9	40.8	49.1	-4.3	-6.4	-4.5
60	9.9	1.1	7.9	53.6	41.4	51.1	5.3	1.5	4.1
61	9.8	6.6	9.5	55.8	42.4	53.2	4.1	2.4	4.1
62	44.6	24.5	39.5	88.1	53.3	79.1	57.9	25.7	48.7
63	49.9	54.5	48.1	125.6	67.3	104.9	42.6	26.3	32.6
元	13.1	-1.5	11.0	143.8	86.0	128.0	14.5	27.8	22.0
2	4.4	19.6	5.9	152.7	104.0	137.3	6.2	20.9	7.3
3	2.2	-1.0	1.1	155.3	97.6	135.7	1.7	-6.2	-1.2
4	-19.9	-20.3	-18.5	124.2	81.4	112.6	-20.0	-16.6	-17.0
5	-23.0	-2.7	-19.2	94.5	76.9	89.2	-23.9	-5.5	-20.8
6	-2.7	-1.9	-2.3	85.8	73.1	82.4	-9.2	-4.9	-7.6
7	-10.3	-5.2	-9.2	74.1	65.7	71.5	-13.6	-10.1	-13.2
8	4.8	-0.1	3.9	74.5	61.8	71.1	0.5	-5.9	-0.6
9	5.1	-2.2	3.3	77.6	60.4	72.9	4.2	-2.3	2.5
10	-6.2	-2.5	-5.2	72.3	57.7	68.6	-6.8	-4.5	-5.9
11	-1.9	-1.3	-1.6	69.8	56.5	66.7	-3.5	-2.1	-2.8
12	-1.9	-3.9	-2.3	66.0	51.1	62.4	-5.4	-9.6	-6.4
13	2.0	-3.3	0.8	65.4	48.1	61.0	-0.9	-5.9	-2.2
14	-1.2	1.1	-1.2	63.8	47.0	59.1	-2.4	-2.3	-3.1
15	-1.4	-2.4	-1.1	67.5	47.1	62.3	5.8	0.2	5.4
16	1.4	0.9	2.2	67.0	48.7	63.5	-0.7	3.4	1.9
17	5.5	0.4	3.6	68.5	49.5	64.0	2.2	1.6	0.8
18	4.7	2.6	4.1	71.5	51.4	66.7	4.4	3.8	4.2
19	18.9	8.4	13.5	85.6	56.0	75.8	19.7	8.9	13.6
20	-3.1	9.5	2.3	85.3	61.9	79.9	-0.4	10.5	5.4
21	-12.5	-7.1	-10.8	79.8	58.4	75.8	-6.4	-5.7	-5.1
22	5.9	3.2	6.0	82.9	59.7	79.2	3.9	2.2	4.5
23	-2.9	-7.2	-4.2	81.1	55.4	75.9	-2.2	-7.2	-4.2
24	-1.0	4.0	-0.7	80.1	58.0	75.2	-1.2	4.7	-0.9
25	10.8	-1.9	10.7	86.5	58.0	82.4	8.0	0.0	9.6
26	2.4	11.5	2.4	87.3	64.8	83.2	0.9	11.7	1.0
27	12.3	-3.4	8.1	98.7	62.1	89.9	13.1	-4.2	8.1
28	-1.5	9.2	0.5	100.5	69.3	93.3	1.8	11.6	3.8
29	6.9	1.4	6.5	108.3	71.2	100.4	7.8	2.7	7.6
30	0.7	3.6	1.6	113.7	74.5	105.7	5.0	4.6	5.3
31	2.0	4.8	3.3	112.3	79.3	106.8	-1.2	6.4	1.0
2	5.8	-0.5	2.7	125.1	80.5	114.1	11.4	1.5	6.8

(注) 株式会社不動産経済研究所資料から作成

○ マンション平均価格と年収倍率の推移（図表 1-3-2）

- 昭和 60 年頃までマンション価格は、おおむね平均年収の 5 倍以下の水準であったが、その後上昇し、平成元年には、区部で平均年収の約 12 倍と最も高くなった。
- 平成元年以降は、都平均で見ると、その倍率はおおむね縮小基調にあるが、平成 21 年以降、上昇傾向にある。
- 令和 2 年のマンション平均価格は、都全体としては前年よりも上昇している。年収倍率は、都平均で 8.5 倍、多摩で 6.5 倍と昨年より減少している。区部で 9.2 倍と昨年より増加している。

図表 1-3-2 マンション平均価格と年収倍率の推移



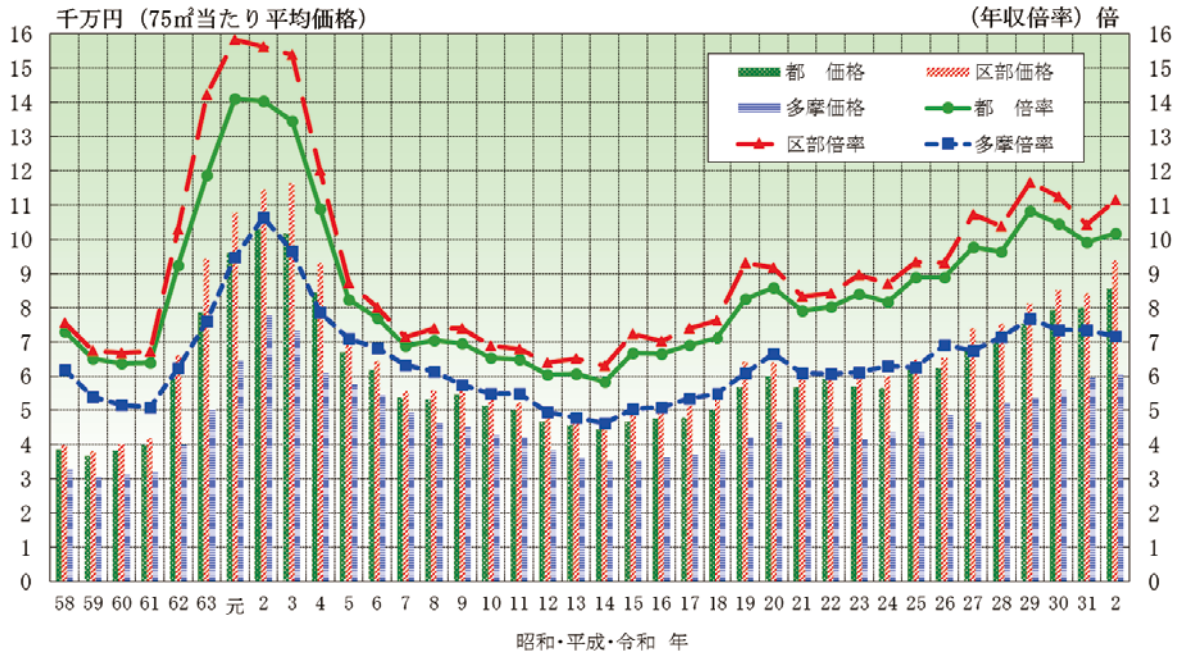
年	平均年収 (万円)		年収 5 倍額 (万円)	平均 価 格 (万円)			年 収 倍 率 (倍)		
	名目増加率 (%)			区 部	多 摩	都	区 部	多 摩	都
58	528	2.5	2,642	2,647	2,585	2,637	5.0	4.9	5.0
59	566	7.2	2,831	2,744	2,518	2,709	4.8	4.4	4.8
60	602	6.3	3,009	3,016	2,545	2,924	5.0	4.2	4.9
61	623	3.5	3,115	3,313	2,713	3,201	5.3	4.4	5.1
62	642	3.0	3,208	4,791	3,378	4,466	7.5	5.3	7.0
63	663	3.3	3,314	7,183	5,219	6,613	10.8	7.9	10.0
元	681	2.7	3,404	8,125	5,140	7,340	11.9	7.5	10.8
2	734	7.7	3,668	8,481	6,150	7,773	11.6	8.4	10.6
3	757	3.2	3,785	8,667	6,088	7,855	11.4	8.0	10.4
4	775	2.4	3,877	6,941	4,852	6,399	9.0	6.3	8.3
5	812	4.8	4,062	5,344	4,721	5,169	6.6	5.8	6.4
6	804	-1.1	4,018	5,200	4,629	5,050	6.5	5.8	6.3
7	779	-3.1	3,893	4,665	4,389	4,583	6.0	5.6	5.9
8	756	-3.0	3,778	4,888	4,384	4,760	6.5	5.8	6.3
9	787	4.2	3,936	5,133	4,288	4,917	6.5	5.4	6.2
10	788	0.1	3,940	4,815	4,180	4,662	6.1	5.3	5.9
11	771	-2.2	3,855	4,723	4,125	4,589	6.1	5.4	6.0
12	773	0.3	3,865	4,632	3,966	4,482	6.0	5.1	5.8
13	754	-2.5	3,770	4,723	3,835	4,517	6.3	5.1	6.0
14	760	0.8	3,800	4,666	3,878	4,464	6.1	5.1	5.9
15	700	-7.9	3,500	4,599	3,786	4,416	6.6	5.4	6.3
16	716	2.3	3,580	4,663	3,820	4,515	6.5	5.3	6.3
17	694	-3.1	3,470	4,920	3,834	4,677	7.1	5.5	6.7
18	703	1.3	3,515	5,149	3,932	4,871	7.3	5.6	6.9
19	689	-2.0	3,445	6,120	4,263	5,529	8.9	6.2	8.0
20	698	1.2	3,488	5,932	4,668	5,656	8.5	6.7	8.1
21	718	3.0	3,592	5,190	4,335	5,047	7.2	6.0	7.0
22	739	2.8	3,694	5,497	4,474	5,349	7.4	6.1	7.2
23	678	-8.2	3,390	5,339	4,152	5,125	7.9	6.1	7.6
24	691	1.9	3,453	5,283	4,318	5,090	7.7	6.3	7.4
25	694	0.4	3,472	5,853	4,238	5,634	8.4	6.1	8.1
26	703	1.3	3,514	5,994	4,726	5,772	8.5	6.7	8.2
27	690	-1.9	3,448	6,732	4,564	6,240	9.8	6.6	9.0
28	727	5.4	3,633	6,629	4,985	6,274	9.1	6.9	8.6
29	696	-4.2	3,480	7,089	5,054	6,681	10.2	7.3	9.6
30	759	9.0	3,794	7,142	5,235	6,785	9.4	6.9	8.9
31	808	6.5	4,041	7,286	5,487	7,006	9.0	6.8	8.7
2	842	4.2	4,209	7,712	5,460	7,196	9.2	6.5	8.5

(注) 1 株式会社不動産経済研究所資料から作成
2 平均年収は、総務局「東京都生計分析調査報告」（勤労者世帯）から作成

○ マンション 75㎡当たり平均価格と年収倍率の推移 (図表 1-3-3)

- 令和2年のマンション 75㎡当たりの平均価格は、都全体では 8,558 万円、前年比で 548 万円プラスとなった。また、区部では 9,383 万円 (前年比で 960 万円プラス)、多摩では 6,038 万円 (前年比で 90 万円プラス) となった。
- 年収倍率は、都全体として 10.2 倍であり、区部では 11.1 倍、多摩では 7.2 倍であった。

図表 1-3-3 マンション 75㎡当たり平均価格と年収倍率の推移



(注) 75㎡は、国の住生活基本計画 (全国計画 平成 28 年 3 月 18 日) で定められた「都市居住型誘導居住面積水準」における 3 人世帯の面積である。3 人は、「平成 27 年国勢調査 人口等基本集計」による、都内の 2 人以上世帯の平均世帯人数である。

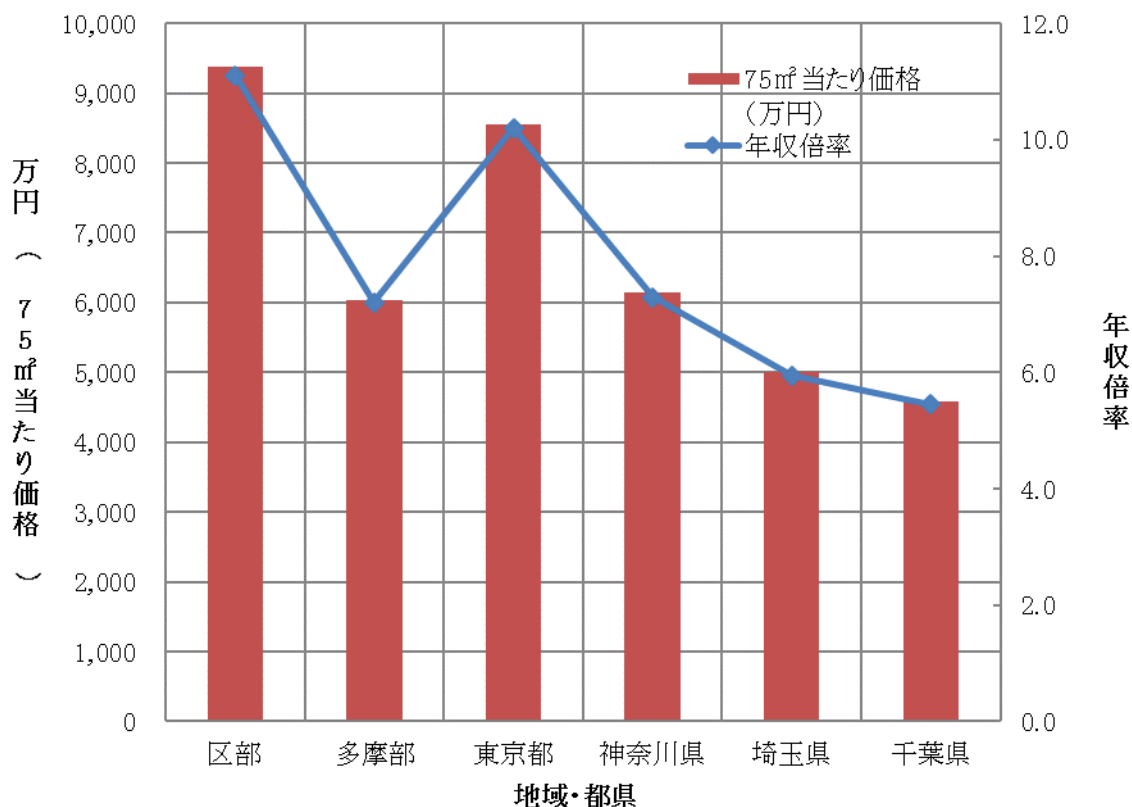
年	マンション75㎡当り平均価格 (単位：万円)			年 収 倍 率 (倍)		
	区 部	多 摩	都	区 部	多 摩	都
58	3,990	3,270	3,855	7.6	6.2	7.3
59	3,818	3,060	3,683	6.7	5.4	6.5
60	4,020	3,105	3,833	6.7	5.2	6.4
61	4,185	3,180	3,990	6.7	5.1	6.4
62	6,608	3,998	5,933	10.3	6.2	9.2
63	9,420	5,048	7,868	14.2	7.6	11.9
元	10,785	6,450	9,600	15.8	9.5	14.1
2	11,453	7,800	10,298	15.6	10.6	14.0
3	11,648	7,320	10,178	15.4	9.7	13.4
4	9,315	6,105	8,445	12.0	7.9	10.9
5	7,088	5,768	6,690	8.7	7.1	8.2
6	6,435	5,483	6,180	8.0	6.8	7.7
7	5,558	4,928	5,363	7.1	6.3	6.9
8	5,588	4,635	5,333	7.4	6.1	7.1
9	5,820	4,530	5,468	7.4	5.8	6.9
10	5,423	4,328	5,145	6.9	5.5	6.5
11	5,235	4,238	5,003	6.8	5.5	6.5
12	4,950	3,833	4,680	6.4	5.0	6.1
13	4,905	3,608	4,575	6.5	4.8	6.1
14	4,785	3,525	4,433	6.3	4.6	5.8
15	5,063	3,533	4,673	7.2	5.0	6.7
16	5,025	3,653	4,763	7.0	5.1	6.7
17	5,138	3,713	4,800	7.4	5.3	6.9
18	5,363	3,855	5,003	7.6	5.5	7.1
19	6,420	4,200	5,685	9.3	6.1	8.3
20	6,398	4,643	5,993	9.2	6.7	8.6
21	5,985	4,380	5,685	8.3	6.1	7.9
22	6,218	4,478	5,940	8.4	6.1	8.0
23	6,083	4,155	5,693	9.0	6.1	8.4
24	6,008	4,350	5,640	8.7	6.3	8.2
25	6,488	4,350	6,180	9.3	6.3	8.9
26	6,548	4,860	6,240	9.3	6.9	8.9
27	7,403	4,658	6,743	10.7	6.8	9.8
28	7,538	5,198	6,998	10.4	7.2	9.6
29	8,123	5,340	7,530	11.7	7.7	10.8
30	8,528	5,588	7,928	11.2	7.4	10.4
31	8,423	5,948	8,010	10.4	7.4	9.9
2	9,383	6,038	8,558	11.1	7.2	10.2

(注) 1 株式会社不動産経済研究所資料から作成
2 平均年収は、総務局「東京都生計分析調査報告」(勤労者世帯)から作成

○ 1都3県のマンション75㎡当たり価格と年収倍率（令和2年）（図表1-3-4）

- ・ 令和2年については、1都3県全てにおいて、東京都の勤労者世帯の平均年収に対するマンション価格の倍率が10倍を上回り、区部では11倍を上回った。

図表1-3-4 1都3県のマンション75㎡当たり価格と年収倍率（令和2年）



	1㎡当たり 平均単価 (万円)	75㎡当たり 価格 (万円)	年収倍率
区部	125.1	9,383	11.1
多摩部	80.5	6,038	7.2
東京都	114.1	8,558	10.2
神奈川県	81.8	6,135	7.3
埼玉県	66.7	5,003	5.9
千葉県	61.1	4,583	5.4

- (注) 1 株式会社不動産経済研究所資料から作成
 2 平均年収は、総務局「東京都生計分析調査報告」(勤労者世帯)から作成

4 土地資産の動向

○ 地価公示価格の区部平均価格と価格差の推移（図表 1-4-1）

（住宅地）

- 昭和 62 年の最高価格と最低価格との間の格差は 31.6 倍で、図表中では、最大の格差となっている。その後、格差は縮小基調に転じ、平成 9 年及び平成 10 年には、最高価格と最低価格との間の格差は 4.8 倍となり、図表中では最低となった。
- 平成 11 年以降、格差は拡大する傾向にあるが、令和 3 年は前年より縮小し、最高価格と最低価格との差は 8.8 倍となった。

（商業地）

- 昭和 62 年の最高価格と最低価格との間の格差は 16.0 倍となっている。その後、平成 8 年及び平成 9 年には 6.5 倍まで縮小し、表中では最低となった。
- 平成 10 年以降、格差は拡大し、平成 21 年には 14.4 倍まで広がった。その後、やや縮小したが、令和 3 年は 18.3 倍に広がった。

図 1-4-1 区部地価公示価格平均価格と価格差の推移

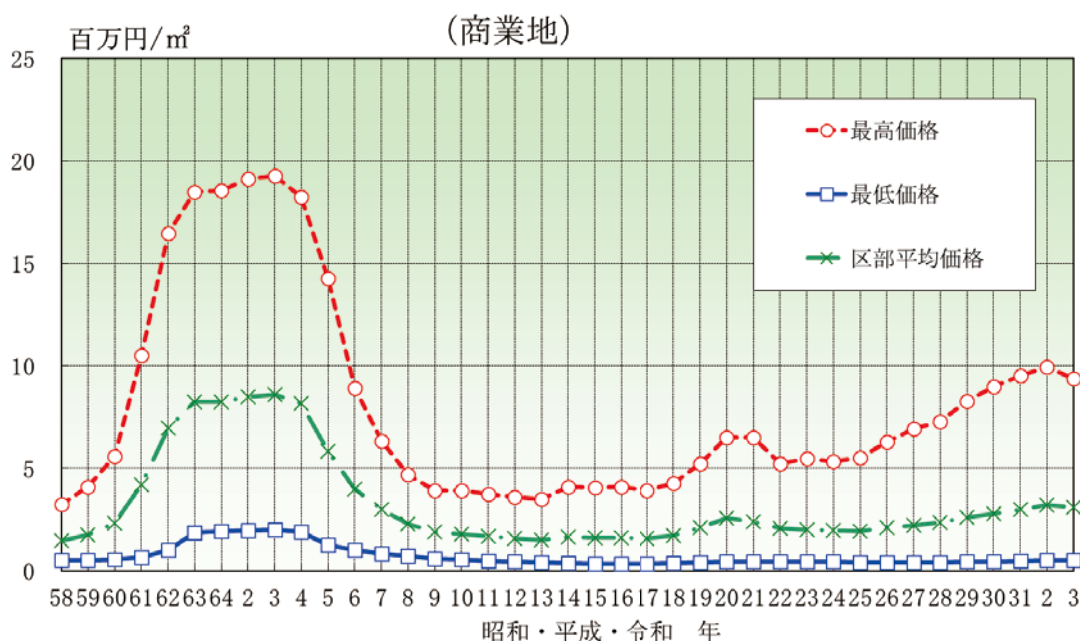
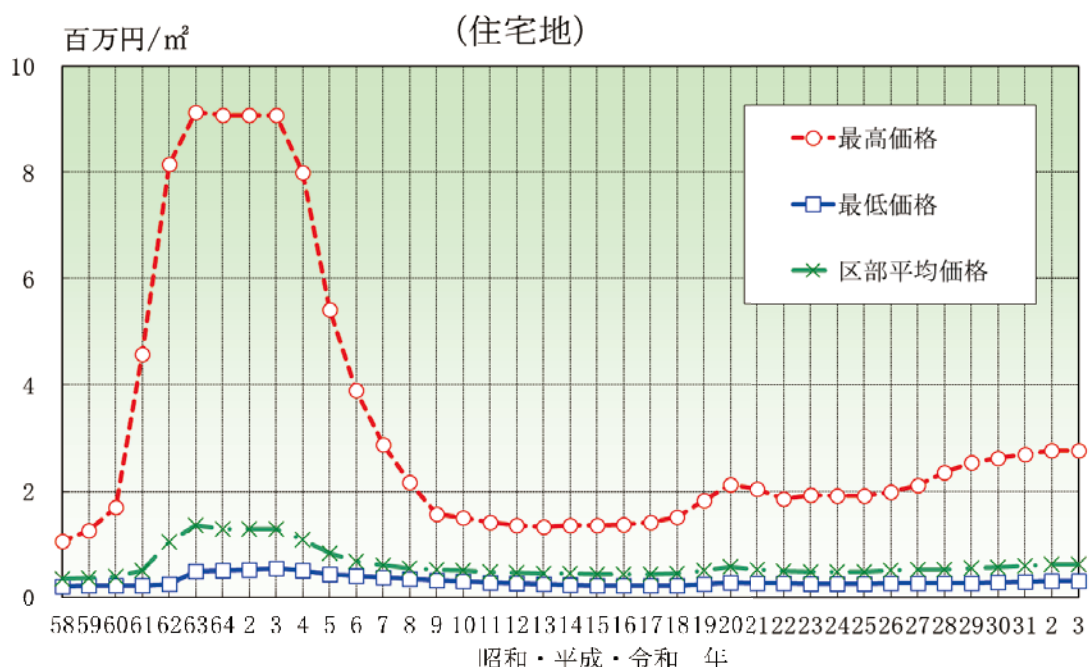


表 1-4-1 区部地価公示価格平均価格と価格差の推移

(住宅地)																				(単位：千円/㎡)																				
昭和・平成・令和年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	昭和・平成・令和年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年
最高価格 A	1,058	1,266	1,706	4,576	8,148	9,127	9,080	9,080	9,080	8,000	5,413	3,906	2,878	2,174	1,573	1,504	1,424	1,356	1,339	1,363	最高価格 A	1,360	1,379	1,418	1,525	1,827	2,123	2,041	1,860	1,930	1,909	1,909	1,988	2,113	2,359	2,537	2,619	2,689	2,771	2,763
最低価格 B	219	223	230	234	258	498	512	532	552	510	442	411	383	356	327	314	290	269	250	237	最低価格 B	231	225	224	230	263	282	275	264	262	263	255	267	270	264	272	284	298	314	314
倍率 (A/B)	4.8	5.7	7.4	19.6	31.6	18.3	17.7	17.1	16.4	15.7	12.2	9.5	7.5	6.1	4.8	4.9	5.0	5.4	5.8	倍率 (A/B)	5.9	6.1	6.3	6.6	6.9	7.5	7.4	7.1	7.4	7.3	7.5	7.4	7.8	8.9	9.3	9.2	9.0	8.8	8.8	
価格差	839	1,043	1,476	4,342	7,890	8,629	8,568	8,548	8,528	7,490	4,971	3,495	2,495	1,818	1,246	1,190	1,134	1,087	1,089	1,126	価格差	1,130	1,153	1,193	1,296	1,564	1,842	1,766	1,597	1,668	1,646	1,654	1,721	1,843	2,095	2,266	2,335	2,391	2,457	2,449
区部平均価格	356	373	400	509	1,056	1,361	1,292	1,298	1,294	1,095	839	677	611	558	525	511	487	468	454	450	区部平均価格	443	438	440	455	518	579	531	492	488	484	478	505	519	524	549	572	601	631	631

(商業地)																				(単位：千円/㎡)																				
昭和・平成・令和年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	昭和・平成・令和年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年
最高価格 A	3,246	4,087	5,605	10,514	16,474	18,480	18,555	19,135	19,258	18,246	14,293	8,937	6,336	4,716	3,943	3,924	3,754	3,622	3,485	4,108	最高価格 A	4,085	4,099	3,943	4,271	5,239	6,526	6,519	5,251	5,492	5,351	5,504	6,307	6,922	7,294	8,291	9,010	9,534	9,942	9,373
最低価格 B	522	538	561	682	1,032	1,859	1,937	1,966	1,996	1,895	1,274	1,026	859	729	605	551	490	443	409	376	最低価格 B	364	357	354	365	421	462	453	435	439	441	413	420	427	434	446	466	494	521	512
倍率 (A/B)	6.2	7.6	10.0	15.4	16.0	9.9	9.6	9.7	9.6	9.6	11.2	8.7	7.4	6.5	6.5	7.1	7.7	8.2	8.5	10.9	倍率 (A/B)	11.2	11.5	11.1	11.7	12.5	14.1	14.4	12.1	12.5	12.1	13.3	15.0	16.2	16.8	18.6	19.3	19.3	19.1	18.3
価格差	2,724	3,549	5,044	9,832	15,442	16,621	16,618	17,169	17,262	16,351	13,019	7,911	5,477	3,987	3,338	3,373	3,264	3,180	3,077	3,732	価格差	3,722	3,742	3,589	3,906	4,819	6,064	6,066	4,816	5,053	4,910	5,091	5,887	6,495	6,860	7,845	8,544	9,041	9,421	8,861
区部平均価格	1,496	1,751	2,344	4,218	6,982	8,238	8,245	8,508	8,607	8,195	5,846	4,012	3,000	2,291	1,913	1,806	1,681	1,579	1,513	1,651	区部平均価格	1,621	1,606	1,604	1,728	2,111	2,595	2,409	2,075	2,024	1,973	1,949	2,101	2,226	2,369	2,603	2,800	3,010	3,208	3,104

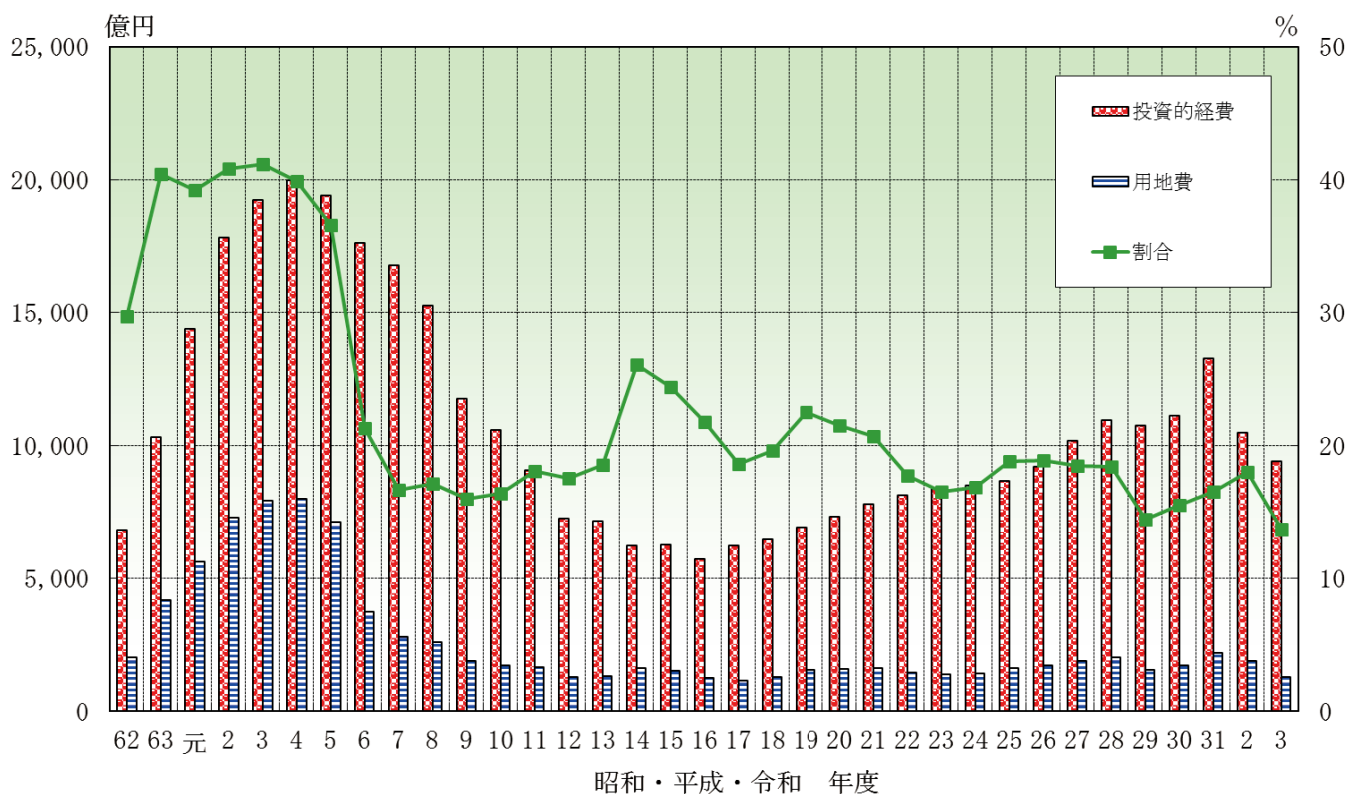
(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成(各年1月1日時点)
 2 平均価格とは、標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

5 東京都における用地費と都市基盤の整備

○ 投資的経費に占める用地費の割合の推移（一般会計）（図表1-5-1）

- ・ 昭和62年度に約2千億円であった用地費は、平成4年度には約8千億円と約4倍に膨張したが、その後、減少傾向となった。
- ・ 令和3年度は1,289億円と前年度から減少している。
- ・ 用地費の割合は、昭和63年度から平成5年度まで、40%前後の高い割合を占めていたが、平成6年度に約20%まで半減した後、平成13年度までは16%から19%までの間で推移していた。平成14年度には26.1%まで拡大したが、令和3年度は13.7%に縮小している。

図表1-5-1 投資的経費に占める用地費の割合の推移（一般会計）



(単位：億円、%)

年度	投資的経費		用地費の割合 B/A
	A	うち用地費B	
62	6,812	2,022	29.7
63	10,311	4,170	40.4
元	14,396	5,645	39.2
2	17,833	7,277	40.8
3	19,241	7,927	41.2
4	19,993	7,986	39.9
5	19,398	7,109	36.6
6	17,603	3,747	21.3
7	16,771	2,789	16.6
8	15,252	2,613	17.1
9	11,768	1,883	16.0
10	10,588	1,734	16.4
11	9,074	1,641	18.1
12	7,260	1,273	17.5
13	7,147	1,324	18.5
14	6,236	1,627	26.1
15	6,265	1,527	24.4
16	5,721	1,246	21.8

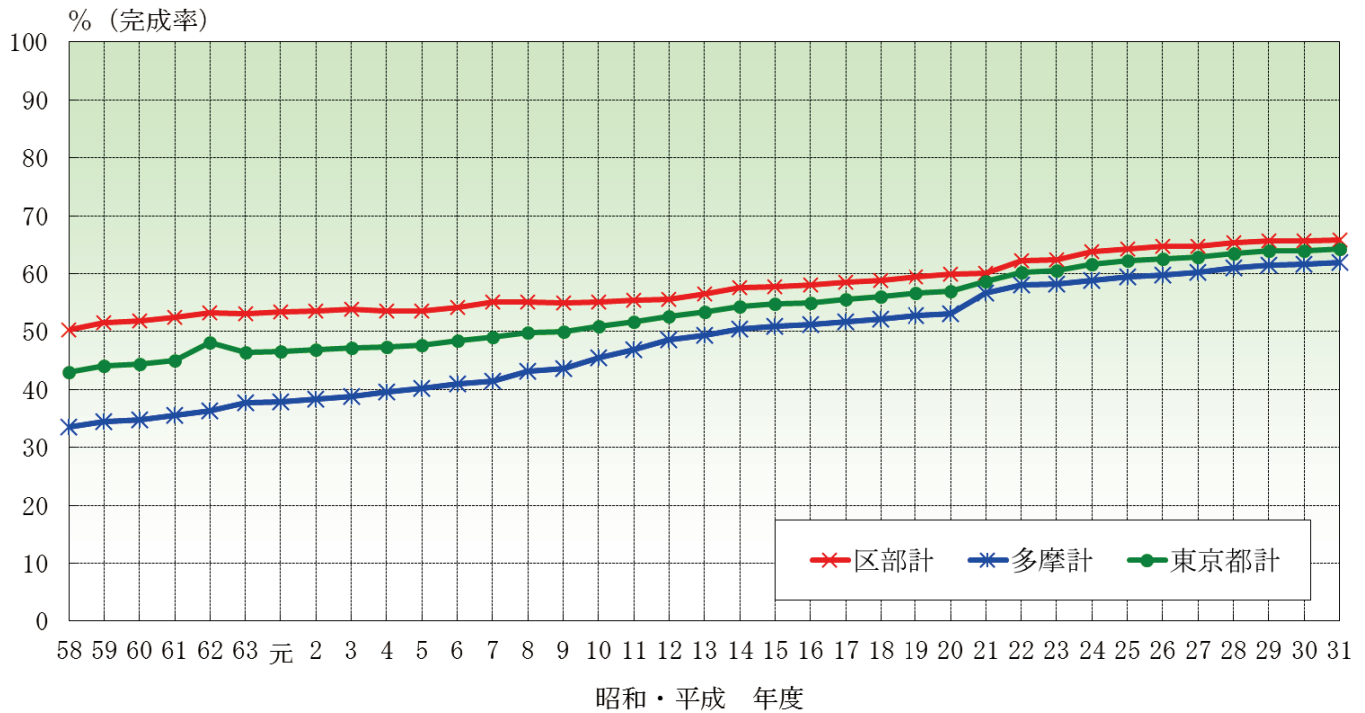
年度	投資的経費		用地費の割合 B/A
	A	うち用地費B	
17	6,231	1,159	18.6
18	6,473	1,270	19.6
19	6,908	1,555	22.5
20	7,319	1,572	21.5
21	7,771	1,606	20.7
22	8,137	1,444	17.7
23	8,404	1,385	16.5
24	8,507	1,433	16.8
25	8,663	1,631	18.8
26	9,187	1,735	18.9
27	10,174	1,876	18.4
28	10,960	2,019	18.4
29	10,736	1,551	14.4
30	11,121	1,726	15.5
31	13,269	2,194	16.5
2	10,493	1,889	18.0
3	9,403	1,289	13.7

(注)東京都財務局資料から作成。各年度とも当初予算による。

○ 都市計画道路の整備状況（図表 1-5-3）

- ・ 平成 10 年度以降、区部、多摩地域ともに、完成率は毎年上昇基調にある。
- ・ 合計の完成率は、昭和 58 年度から平成 31 年度までの間に 21.1 ポイント上昇している。
- ・ 平成 31 年度の完成率は、前年度に比べ、区部で 0.1 ポイント、多摩で 0.3 ポイント上昇した。

図表 1-5-3 都市計画道路の整備状況



(単位：k m、%)

年度		区部	多摩地域	島しょ部	その他	合計
昭和 58	計画延長	1,673	1,298	6		2,977
	完成延長	842	436	4		1,282
	完成率	50.3	33.6	66.7		43.1
平成 5	計画延長	1,728	1,382	10		3,120
	完成延長	926	555	6		1,487
	完成率	53.6	40.2	60.0		47.7
14	計画延長	1,771	1,425	10		3,206
	完成延長	1,019	718	7		1,744
	完成率	57.5	50.4	74.1		54.4
15	計画延長	1,773	1,425	10		3,207
	完成延長	1,024	724	8		1,756
	完成率	57.8	50.8	79.7		54.8
16	計画延長	1,774	1,425	10		3,208
	完成延長	1,028	729	9		1,766
	完成率	58.0	51.2	86.4		55.0
17	計画延長	1,775	1,425	10		3,210
	完成延長	1,039	737	9		1,785
	完成率	58.5	51.7	86.4		55.6
18	計画延長	1,777	1,428	10		3,215
	完成延長	1,047	745	9		1,801
	完成率	58.9	52.2	86.4		56.0
19	計画延長	1,764	1,428	10		3,202
	完成延長	1,049	753	9		1,811
	完成率	59.5	52.7	86.4		56.6
20	計画延長	1,759	1,429	10	3	3,202
	完成延長	1,053	759	8	0	1,822
	完成率	59.9	53.1	86.4	5.7	56.9
21	計画延長	1,759	1,426	10	3	3,198
	完成延長	1,058	807	8	0	1,875
	完成率	60.1	56.6	86.4	3.2	58.6

(単位：k m、%)

年度		区部	多摩地域	島しょ部	その他	合計
22	計画延長	1,759	1,426	10	3	3,198
	完成延長	1,094	827	8	0	1,931
	完成率	62.2	58.0	86.4	7.8	60.3
23	計画延長	1,760	1,427	10	3	3,200
	完成延長	1,099	830	8	0	1,939
	完成率	62.4	58.2	86.4	7.8	60.5
24	計画延長	1,764	1,428	10	3	3,206
	完成延長	1,127	842	10	0	1,980
	完成率	63.8	58.9	100.0	25.7	61.7
25	計画延長	1,766	1,430	10		3,207
	完成延長	1,135	852	10		1,997
	完成率	64.2	59.5	100.0		62.2
26	計画延長	1,767	1,431	10		3,208
	完成延長	1,143	855	10		2,009
	完成率	64.7	59.7	100.0		62.6
27	計画延長	1,768	1,431	10		3,209
	完成延長	1,147	864	10		2,021
	完成率	64.8	60.3	100.0		62.9
28	計画延長	1,769	1,431	10		3,210
	完成延長	1,157	873	10		2,040
	完成率	65.4	61.0	100.0		63.5
29	計画延長	1,770	1,433	10		3,213
	完成延長	1,162	881	10		2,053
	完成率	65.6	61.5	100.0		63.9
30	計画延長	1,770	1,431	10		3,212
	完成延長	1,164	884	10		2,058
	完成率	65.7	61.7	100.0		64.0
31	計画延長	1,771	1,430	10		3,212
	完成延長	1,166	886	10		2,063
	完成率	65.8	62.0	100.0		64.2

(注) 1 都市整備局資料から作成（各年度 3 月 31 日現在）
 2 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。
 3 平成 20 年度から「その他」項目を追加した。
 4 区部における放射線・環状線・補助線その他については、平成 27 年度から削除した。

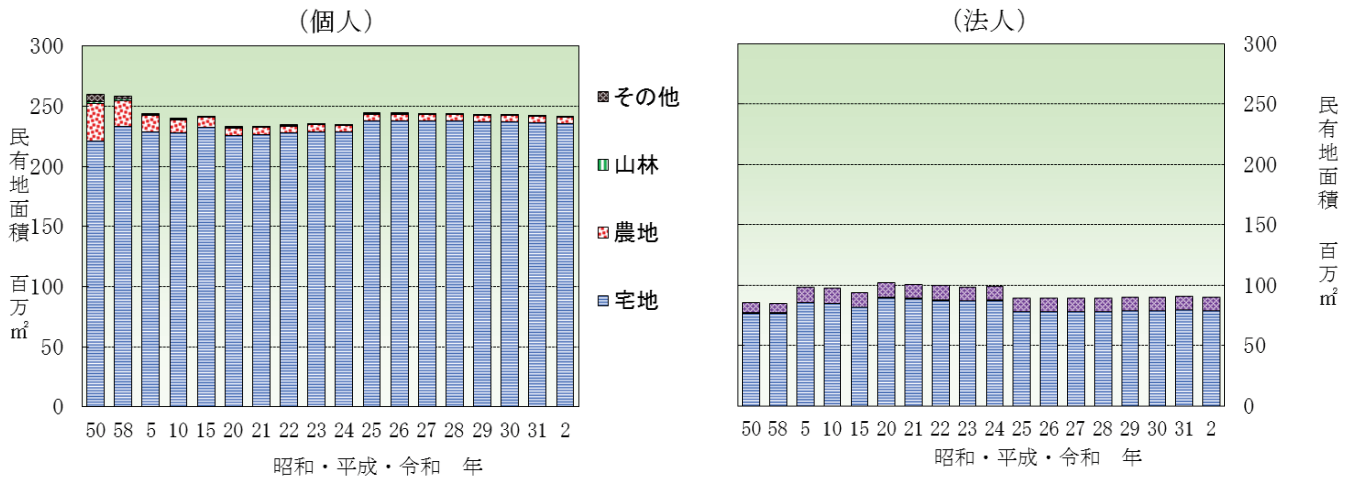
6 土地の所有・利用状況の変化

(1) 土地所有の法人化

○ 区部個人法人別民有地面積の推移（図表1-6-1）

- ・ 民有地の面積は、平成5年から令和2年までの間に、約11.7千ha減少した。
- ・ 個人所有の土地は約230～240百万㎡、法人所有の土地は約90～100百万㎡で推移している。
- ・ 平成5年から令和2年までの間で農地は約66%減り、山林は約74%減っている。

図表1-6-1 区部個人法人別民有地面積の推移



		(単位：千㎡)																	
区分		50年	58年	5年	10年	15年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年
民有地		345,579	342,651	342,439	337,123	335,090	334,056	333,803	333,567	333,178	333,125	333,048	332,997	332,776	332,784	332,698	332,627	332,534	330,735
	個人	259,980	258,118	243,983	239,519	241,387	232,323	232,940	233,899	234,801	234,088	243,764	243,662	243,289	243,166	242,668	242,263	241,457	240,784
	法人	85,599	84,533	98,456	97,604	93,703	101,732	100,863	99,668	98,377	99,037	89,284	89,336	89,488	89,618	90,030	90,364	91,077	89,951
宅地		297,340	310,039	314,191	312,655	314,185	314,860	314,841	314,893	314,970	315,092	315,302	315,465	315,419	315,621	315,705	315,844	315,885	314,232
	個人	221,166	233,311	228,841	227,954	232,708	225,728	226,493	227,616	228,311	228,307	237,660	237,757	237,542	237,592	237,262	237,047	236,390	235,854
	法人	76,174	76,728	85,350	84,701	81,477	89,132	88,348	87,276	86,658	86,785	77,643	77,708	77,877	78,029	78,442	78,797	79,495	78,379
農地		31,951	21,577	13,909	10,715	8,150	6,930	6,752	6,535	6,148	6,000	5,804	5,618	5,454	5,304	5,146	4,958	4,834	4,694
	個人	31,206	21,471	13,869	10,683	8,134	6,208	6,079	5,916	6,140	5,447	5,789	5,609	5,444	5,295	5,136	4,952	4,826	4,683
	法人	745	106	40	31	16	722	673	619	8	553	15	8	10	9	9	6	8	11
山林		1,906	975	538	399	271	210	203	199	193	194	187	178	168	160	158	151	148	141
	個人	1,730	887	463	334	219	160	151	148	145	143	140	130	130	122	119	111	106	100
	法人	176	88	75	64	52	50	52	51	48	51	47	48	38	38	39	40	41	41
その他		14,382	10,060	13,800	13,355	12,484	12,055	12,007	11,940	11,868	11,839	11,755	11,737	11,736	11,700	11,690	11,674	11,667	11,668
	個人	5,878	2,449	810	547	325	227	217	218	205	191	176	165	173	157	151	153	135	147
	法人	8,504	7,611	12,991	12,808	12,159	11,828	11,790	11,722	11,663	11,648	11,579	11,572	11,563	11,543	11,539	11,521	11,532	11,521

- (注) 1 課税資料から作成（各年1月1日現在）
 2 面積は評価総地積（免税点未満を含む。50年及び58年は免税点以上）
 3 区分所有に係る土地を含む。
 4 その他には、原野、池沼及び雑種地（野球場、テニスコート、ゴルフ場、運動場、高圧鉄塔敷地、軌道用地等）が含まれる。

図 1-6-2 個人宅地面積規模別増減の推移（区部）

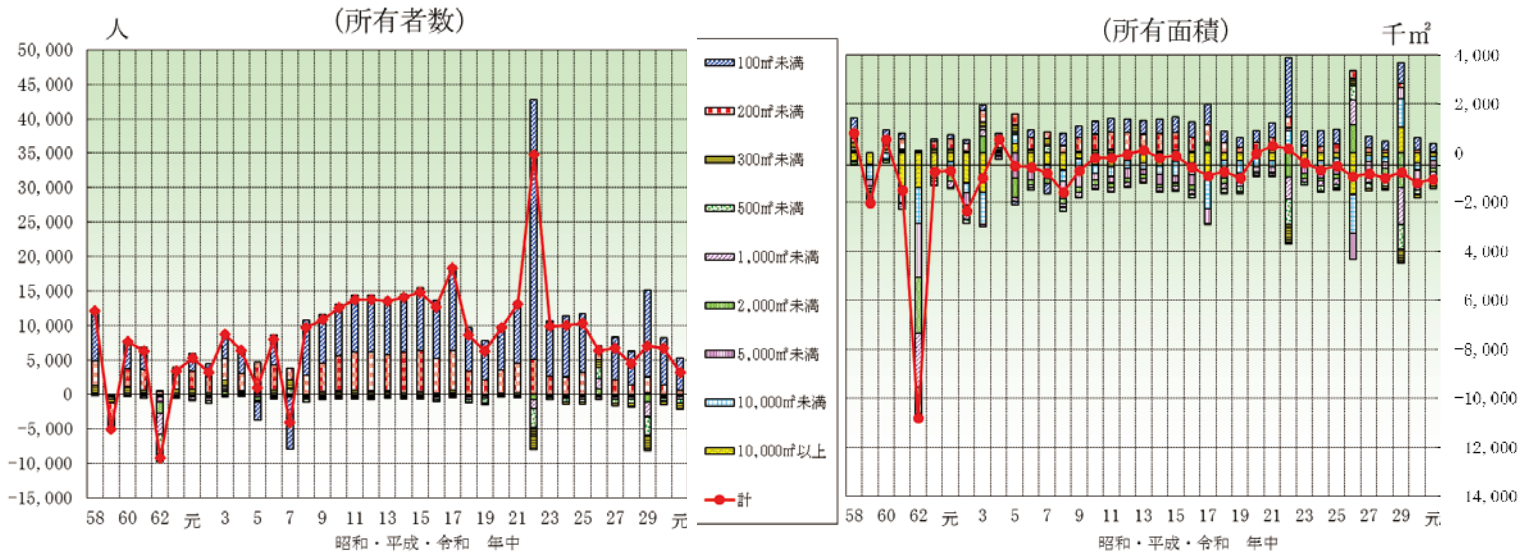
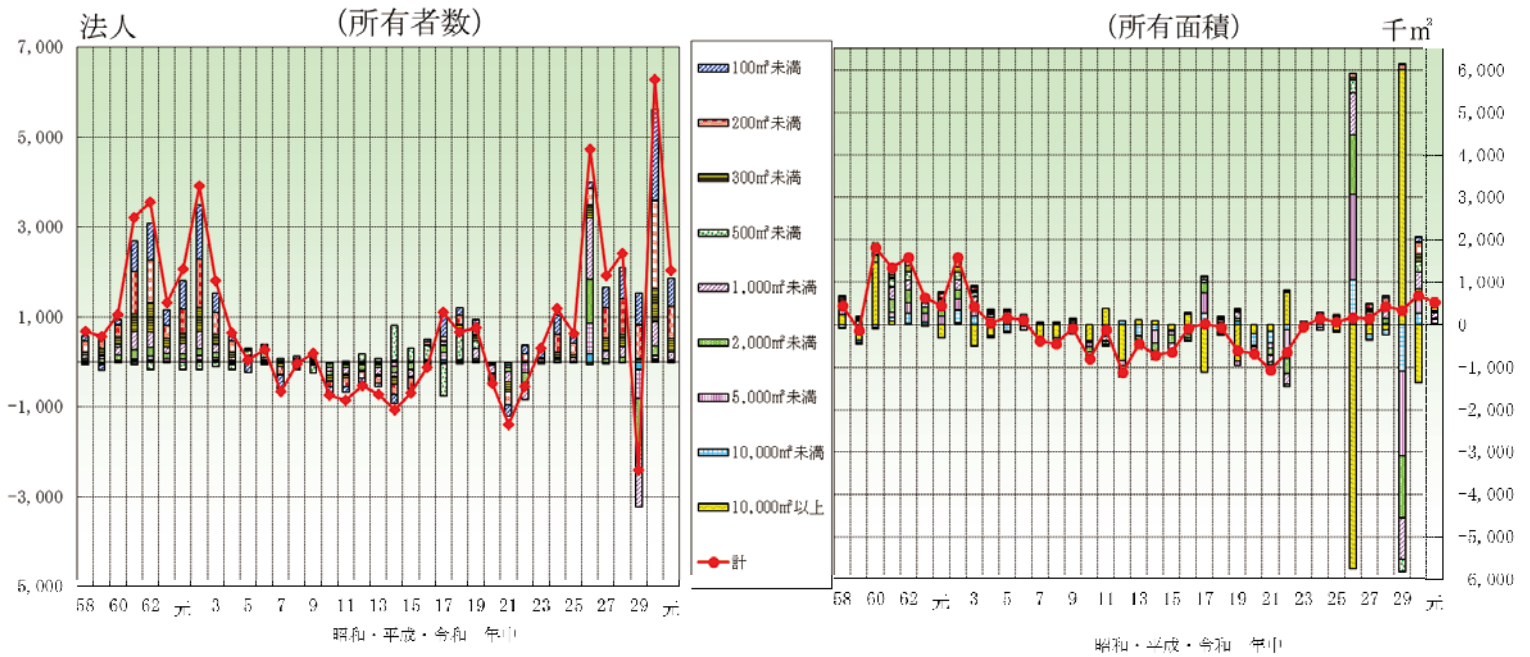


図 1-6-3 法人宅地面積規模別増減の推移（区部）



○ 区別個人・法人宅地の面積規模別増減面積（昭和58年から令和2年まで）（図表1-6-4）

- ・ 昭和58年から令和2年までの間に個人宅地が増加した区は練馬区と足立区のみで、他の区は減少している。一方、法人宅地は、千代田区、渋谷区など14区で増加している。
- ・ 令和2年時点の傾向として、全体的に大規模な宅地所有が減少しており、個人宅地では300㎡未満が増加、300㎡以上が減少、また、法人宅地では5,000㎡未満が増加、5,000㎡以上が減少となっている。
- ・ 個人宅地は、都心3区である千代田区、中央区及び港区では約50%の減少率である。増加している区でも、増加率は約1～2%程度である。一方、法人宅地は、千代田区、新宿区、台東区、渋谷区及び江戸川区が20%を越す増加率となるなど、全体的に増加している。

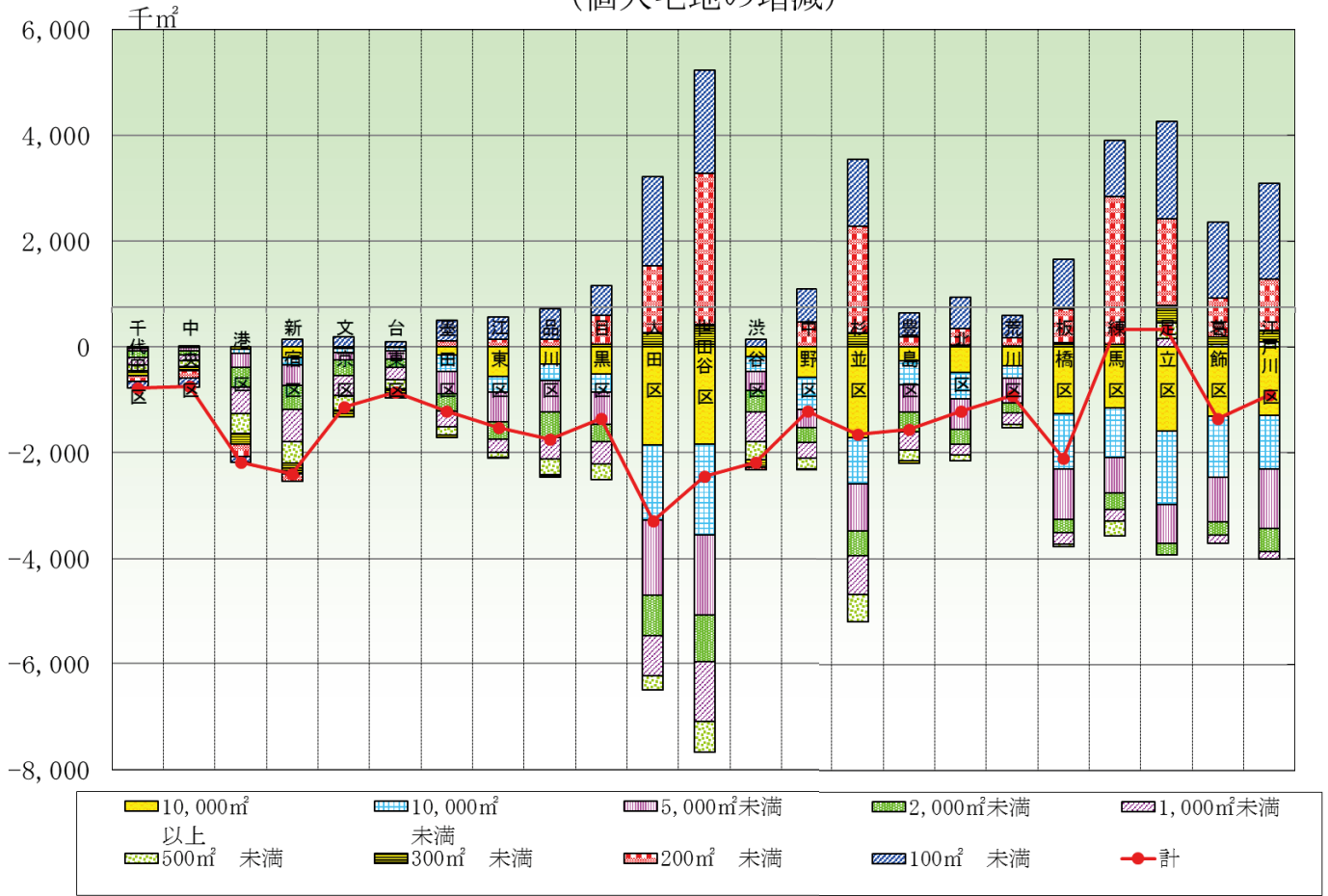
図表1-6-4 区別個人宅地・法人宅地の面積規模別増減面積（昭和58年から令和2年まで）

(個人宅地)										(単位：千㎡) (%)	
区名	100㎡未満	200㎡未満	300㎡未満	500㎡未満	1,000㎡未満	2,000㎡未満	5,000㎡未満	10,000㎡未満	10,000㎡以上	計	増減率
千代田区	-119	-119	-85	-114	-146	-113	-56	-23	0	-776	-57.8
中央区	-168	-136	-83	-102	-119	-78	-52	-16	10	-744	-52.2
港区	-115	-231	-206	-366	-500	-377	-262	-86	-42	-2,184	-53.8
新宿区	140	-143	-204	-400	-613	-445	-385	-154	-191	-2,395	-33.7
文京区	190	6	-128	-283	-377	-299	-137	-82	-20	-1,129	-25.7
台東区	103	-52	-112	-176	-227	-165	-145	-66	-15	-855	-26.6
墨田区	384	118	-46	-154	-307	-322	-417	-315	-154	-1,212	-24.0
江東区	430	142	-1	-89	-248	-333	-565	-298	-556	-1,517	-28.3
品川区	579	138	-51	-293	-412	-474	-594	-313	-325	-1,747	-23.4
目黒区	564	543	54	-305	-423	-323	-613	-336	-513	-1,352	-18.2
大田区	1,682	1,256	274	-260	-775	-770	-1,425	-1,420	-1,848	-3,285	-17.4
世田谷区	1,951	2,843	430	-565	-1,133	-895	-1,526	-1,715	-1,830	-2,439	-8.8
渋谷区	143	-37	-140	-343	-565	-409	-353	-289	-179	-2,172	-36.3
中野区	630	471	-7	-193	-296	-288	-335	-607	-580	-1,206	-13.9
杉並区	1,271	2,013	263	-529	-724	-463	-894	-878	-1,708	-1,649	-8.8
豊島区	448	196	-40	-216	-338	-373	-515	-452	-260	-1,551	-23.0
北区	590	317	29	-115	-199	-277	-576	-505	-479	-1,215	-17.1
荒川区	426	159	12	-61	-211	-198	-457	-235	-359	-924	-21.2
板橋区	934	648	81	-37	-223	-258	-937	-1,059	-1,252	-2,104	-15.5
練馬区	1,063	2,787	49	-283	-221	-304	-674	-933	-1,151	333	1.4
足立区	1,837	1,640	326	291	163	-215	-739	-1,382	-1,594	328	1.7
葛飾区	1,427	731	152	47	-159	-257	-834	-1,162	-1,300	-1,357	-9.7
江戸川区	1,812	962	221	102	-141	-436	-1,120	-1,011	-1,290	-901	-5.0
区部計	16,203	14,251	787	-4,444	-8,195	-8,071	-13,610	-13,337	-15,637	-32,053	-13.7

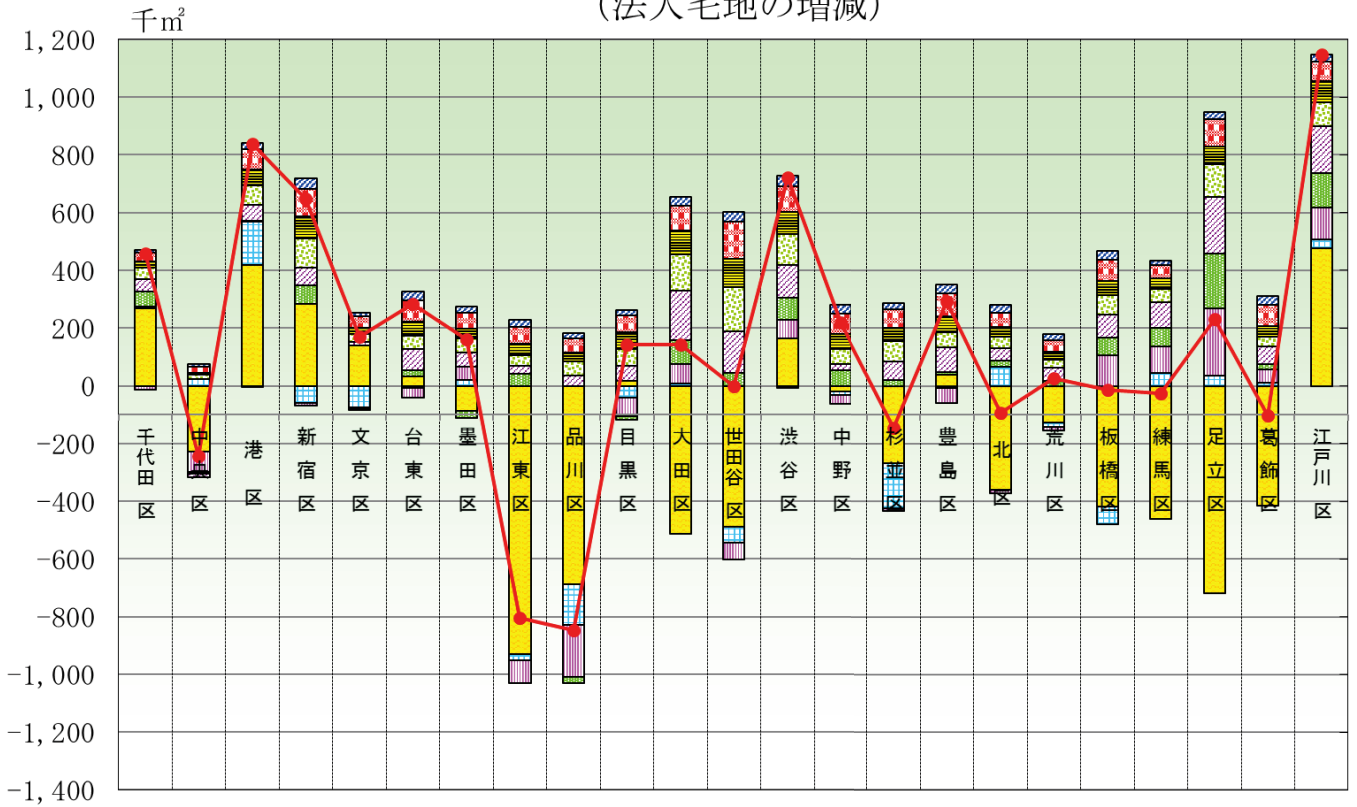
(法人宅地)										(単位：千㎡) (%)	
区名	100㎡未満	200㎡未満	300㎡未満	500㎡未満	1,000㎡未満	2,000㎡未満	5,000㎡未満	10,000㎡未満	10,000㎡以上	計	増減率
千代田区	10	31	22	38	44	53	-13	4	269	458	21.8
中央区	7	22	6	15	-13	-6	-73	23	-227	-245	-9.3
港区	22	68	56	67	56	-3	4	150	417	837	18.3
新宿区	38	94	78	100	62	64	-11	-59	283	649	22.7
文京区	12	39	23	28	11	-1	-7	-75	139	169	11.1
台東区	29	72	52	44	72	22	-33	-9	33	283	20.4
墨田区	23	55	32	50	49	-24	44	21	-88	162	8.3
江東区	23	60	40	37	27	40	-79	-24	-929	-805	-8.6
品川区	19	49	31	49	36	-22	-182	-138	-689	-848	-17.4
目黒区	18	59	58	59	52	-14	-63	-41	15	144	7.8
大田区	31	87	81	126	171	83	67	8	-513	141	2.1
世田谷区	32	129	98	154	144	44	-57	-57	-488	0	0.0
渋谷区	37	87	77	108	113	76	66	-7	164	720	33.1
中野区	30	72	52	52	21	54	-30	-12	-20	218	15.0
杉並区	21	65	47	68	65	20	-7	-158	-268	-147	-5.0
豊島区	32	80	55	52	85	10	-50	-8	37	293	19.4
北区	26	50	34	38	42	22	-14	66	-360	-94	-3.3
荒川区	21	39	28	28	47	16	-10	-16	-128	26	2.0
板橋区	30	72	51	67	79	60	107	-60	-420	-14	-0.3
練馬区	16	46	39	45	89	65	92	43	-460	-26	-0.8
足立区	25	96	61	114	194	190	235	35	-717	231	4.5
葛飾区	30	73	38	35	61	18	46	10	-414	-104	-3.5
江戸川区	26	67	72	84	164	117	111	31	476	1,148	32.1
区部計	557	1,512	1,129	1,458	1,673	884	143	-272	-3,886	3,197	4.2

- (注) 1 課税資料から作成（昭和58年1月1日から令和2年1月1日までの増減）
 2 面積は評価総地積（免税点未満を含む。）
 3 昭和62年以降は、区分所有に係る土地を除く。
 4 増減率＝（増減面積計÷昭和58年の面積）×100
 5 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

(個人宅地の増減)



(法人宅地の増減)

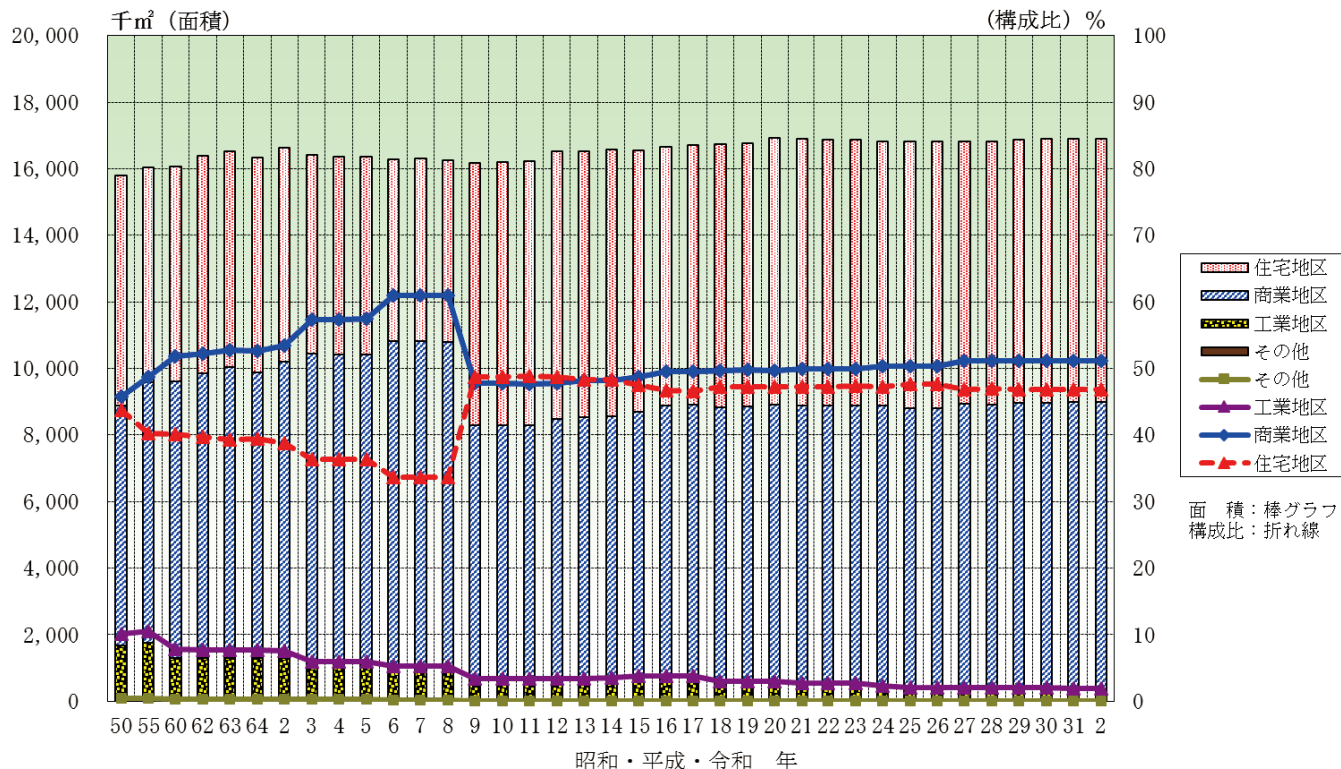


(3) 用途別宅地面積の推移

○ 都心3区の用途別宅地面積と構成比の推移 (図表1-6-5)

- 平成9年以降、都心3区の宅地面積は、増減を繰り返しながらも増加している。令和2年は前年とほぼ同値であり、平成9年に対しては約74万㎡増えている。
- 住宅地区の宅地面積は、平成9年から令和2年まで微増減を続けてきており、令和2年は平成9年に対して約4万㎡増えている。
- 商業地区の宅地面積は、令和2年は平成9年に対して約93万㎡増えている。平成15年には、住宅地区の宅地面積を上回り、令和2年は宅地全体の51.2%を占めている。
- 工業地区の宅地面積は、平成9年から令和2年までの間に約23万㎡減少した。

図表1-6-5 都心3区の用途別宅地面積と構成比の推移



(単位: 千㎡、%)

年	宅地									
	面積	住宅地区		商業地区		工業地区		その他		
	面積	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	
50	15,809	6,911	43.7	7,232	45.8	1,591	10.1	75	0.5	
55	16,040	6,461	40.3	7,816	48.7	1,693	10.6	68	0.4	
60	16,056	6,436	40.1	8,317	51.8	1,259	7.8	43	0.3	
61	16,326	6,487	39.7	8,516	52.2	1,279	7.8	43	0.3	
62	16,379	6,511	39.8	8,560	52.3	1,263	7.7	43	0.3	
63	16,517	6,486	39.3	8,719	52.8	1,269	7.7	43	0.3	
64	16,327	6,444	39.5	8,588	52.6	1,251	7.7	43	0.3	
2	16,640	6,450	38.8	8,897	53.5	1,251	7.5	43	0.3	
3	16,418	5,974	36.4	9,411	57.3	990	6.0	43	0.3	
4	16,367	5,955	36.4	9,393	57.4	976	6.0	43	0.3	
5	16,370	5,948	36.3	9,403	57.4	975	6.0	43	0.3	
6	16,290	5,475	33.6	9,929	61.0	853	5.2	33	0.2	
7	16,295	5,476	33.6	9,934	61.0	852	5.2	33	0.2	
8	16,266	5,467	33.6	9,914	60.9	852	5.2	32	0.2	
9	16,163	7,881	48.8	7,729	47.8	553	3.4	0	0.0	
10	16,188	7,891	48.7	7,742	47.8	555	3.4	0	0.0	
11	16,223	7,928	48.9	7,741	47.7	555	3.4	0	0.0	
12	16,513	8,040	48.7	7,901	47.8	572	3.5	0	0.0	
13	16,524	7,977	48.3	7,973	48.2	574	3.5	0	0.0	
14	16,573	7,999	48.3	7,993	48.2	580	3.5	0	0.0	
15	16,552	7,861	47.5	8,062	48.7	629	3.8	0	0.0	
16	16,658	7,776	46.7	8,245	49.5	637	3.8	0	0.0	
17	16,701	7,784	46.6	8,286	49.6	632	3.8	0	0.0	
18	16,737	7,913	47.3	8,313	49.7	511	3.1	0	0.0	
19	16,772	7,918	47.2	8,343	49.7	511	3.0	0	0.0	
20	16,917	7,996	47.3	8,413	49.7	508	3.0	0	0.0	
21	16,888	7,991	47.3	8,438	50.0	459	2.7	0	0.0	
22	16,866	7,979	47.3	8,426	50.0	460	2.7	0	0.0	
23	16,866	7,992	47.4	8,414	49.9	461	2.7	0	0.0	
24	16,830	7,955	47.3	8,464	50.3	411	2.4	0	0.0	
25	16,814	8,008	47.6	8,463	50.3	342	2.0	0	0.0	
26	16,825	8,013	47.6	8,470	50.3	342	2.0	0	0.0	
27	16,825	7,893	46.9	8,599	51.1	333	2.0	0	0.0	
28	16,829	7,906	47.0	8,589	51.0	334	2.0	0	0.0	
29	16,874	7,913	46.9	8,627	51.1	334	2.0	0	0.0	
30	16,891	7,926	46.9	8,631	51.1	334	2.0	0	0.0	
31	16,910	7,927	46.9	8,655	51.2	328	1.9	0	0.0	
2	16,905	7,918	46.8	8,659	51.2	328	1.9	0	0.0	

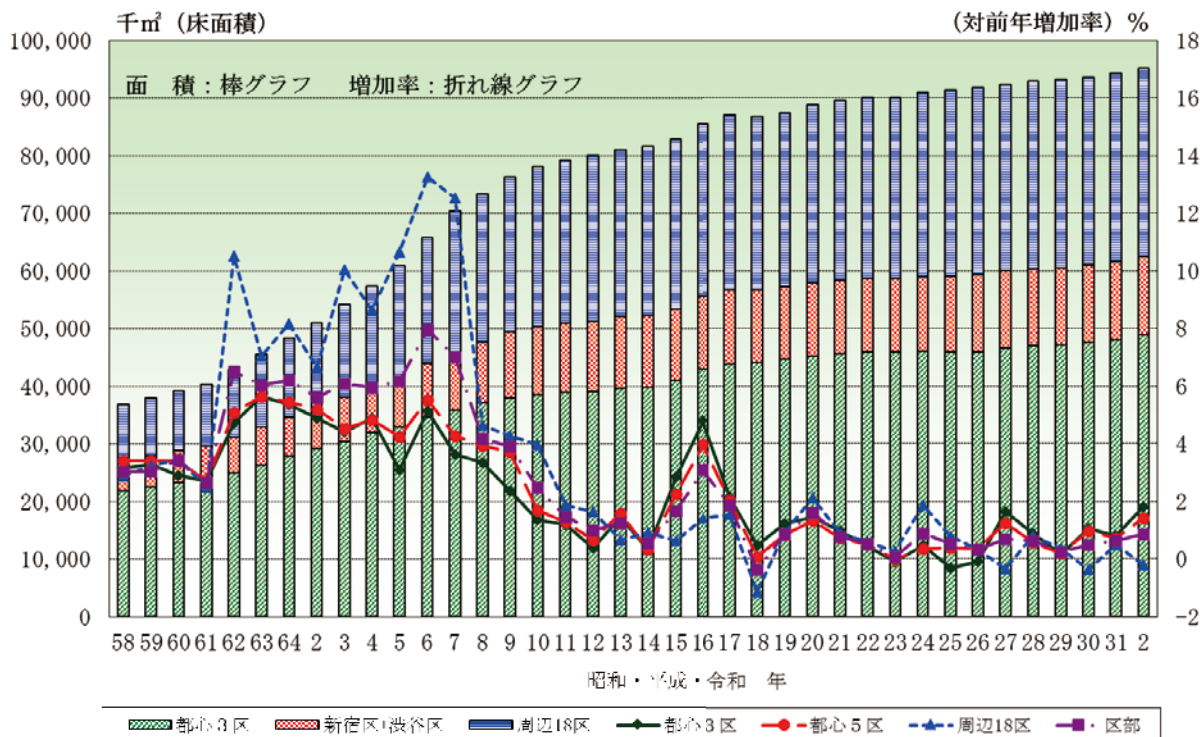
- (注) 1 課税資料から作成 (各年1月1日現在)
- 2 都心3区は千代田区・中央区・港区
- 3 面積は免税点以上 (平成18年以降は免税点未満を含む。区分所有に係る土地を含む。)
- 4 平成9年度に用途区分における地区の見直しが行われたため、一部の地域が商業地区から住宅地区 (中高層併用住宅地区及び低層併用住宅地区) に位置付けられた。
- 5 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

7 事務所床面積の動向

○ 区部事務所床面積の推移（図表1-7-1）

- 令和2年における区部の事務所床面積は、前年に対して約82万㎡増加（0.9%プラス）し、約9,510万㎡となった。

図表1-7-1 区部事務所床面積の推移



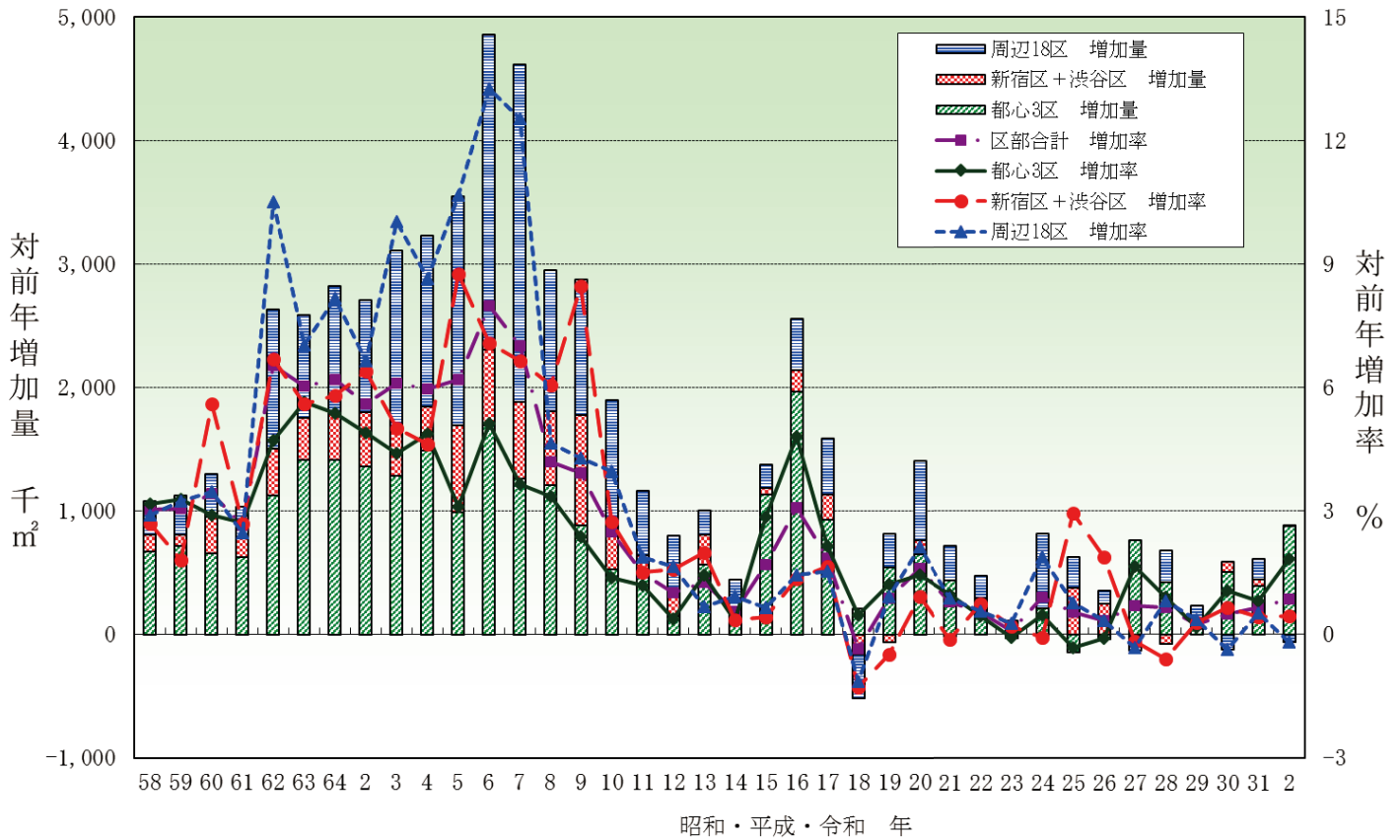
		(単位：％、千㎡)																				
		58年	64年	7年	13年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年
区部合計	増加率	3.0	6.2	7.0	1.3	3.1	1.9	-0.4	0.9	1.6	0.8	0.5	0.1	0.9	0.5	0.3	0.7	0.7	0.3	0.5	0.7	0.9
	増加量	1,083	2,820	4,614	1,004	2,559	1,590	-308	758	1,407	699	472	75	804	480	314	630	601	233	466	610	815
	ストック	36,811	48,306	70,367	81,060	85,439	87,029	86,721	87,479	88,886	89,585	90,057	90,132	90,936	91,416	91,729	92,360	92,961	93,194	93,660	94,271	95,086
都心3区	増加率	3.2	5.4	3.6	1.5	4.8	2.2	0.5	1.2	1.5	1.0	0.4	-0.1	0.5	-0.3	-0.1	1.7	0.9	0.2	1.1	0.8	1.8
	増加量	672	1,416	1,261	567	1,967	927	206	541	648	440	200	-34	213	-146	-42	759	422	77	502	388	875
	ストック	21,860	27,816	35,894	39,689	42,920	43,847	44,053	44,594	45,242	45,681	45,881	45,846	46,060	45,914	45,873	46,632	47,054	47,131	47,634	48,022	48,897
新宿区+ 渋谷区	増加率	2.7	5.8	6.7	2.0	1.4	1.6	-1.3	-0.5	0.9	-0.1	0.7	0.2	-0.1	3.0	1.9	-0.2	-0.6	0.3	0.6	0.4	0.0
	増加量	137	373	619	240	169	207	-164	-60	116	-14	94	25	-11	379	249	-21	-79	40	86	57	4
	ストック	5,201	6,837	9,926	12,337	12,601	12,808	12,643	12,583	12,699	12,684	12,778	12,803	12,792	13,171	13,419	13,398	13,319	13,358	13,444	13,501	13,505
都心5区	増加率	3.1	5.4	4.3	1.6	4.0	2.0	0.1	0.8	1.3	0.7	0.5	0.0	0.4	0.4	0.4	1.2	0.6	0.2	1.0	0.7	1.4
	増加量	809	1,789	1,880	808	2,136	1,134	41	481	763	425	294	-10	202	233	207	738	343	117	588	446	879
	ストック	27,061	34,653	45,820	52,026	55,521	56,655	56,696	57,177	57,940	58,365	58,659	58,649	58,852	59,085	59,292	60,030	60,373	60,489	61,077	61,523	62,402
周辺18区	増加率	2.9	8.2	12.5	0.7	1.4	1.5	-1.2	0.9	2.1	0.9	0.6	0.3	1.9	0.8	0.3	-0.3	0.8	0.4	-0.4	0.5	-0.2
	増加量	274	1,031	2,734	196	424	456	-349	277	644	274	178	85	601	247	107	-107	258	116	-122	165	-64
	ストック	9,750	13,653	24,547	29,034	29,918	30,374	30,025	30,302	30,946	31,220	31,398	31,483	32,084	32,331	32,438	32,330	32,589	32,705	32,583	32,748	32,684

(注) 1 課税資料から作成（各年1月1日現在）
 2 事務所床面積には銀行床面積を含む。
 3 都心3区は千代田区・中央区・港区、都心5区は都心3区+新宿区・渋谷区、周辺18区は都心5区以外の区を指す。
 4 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

○ 区部事務所床面積の対前年増加量の推移（図表 1-7-2）

- ・ 令和 2 年における区部の事務所床面積の対前年増加量は約 82 万㎡となり、そのうち都心 3 区の合計の対前年増加量は約 88 万㎡であった。
- ・ 増加率は、区部合計、都心 3 区、新宿区+渋谷区、都心 5 区及び全ての項目でプラスであった。

図表 1-7-2 区部事務所面積の対前年増加量の推移



		58年	64年	7年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年
区部合計	増加率	3.0	6.2	7.0	0.5	1.7	3.1	1.9	-0.4	0.9	1.6	0.8	0.5	0.1	0.9	0.5	0.3	0.7	0.7	0.3	0.5	0.7	0.9
	増加量	1,083	2,820	4,614	445	1,375	2,559	1,590	-308	758	1,407	699	472	75	804	480	314	630	601	233	466	610	815
都心3区	増加率	3.2	5.4	3.6	0.3	2.8	4.8	2.2	0.5	1.2	1.5	1.0	0.4	-0.1	0.5	-0.3	-0.1	1.7	0.9	0.2	1.1	0.8	1.8
	増加量	672	1,416	1,261	131	1,133	1,967	927	206	541	648	440	200	-34	213	-146	-42	759	422	77	502	388	875
新宿区+渋谷区	増加率	2.7	5.8	6.7	0.4	0.4	1.4	1.6	-1.3	-0.5	0.9	-0.1	0.7	0.2	-0.1	3.0	1.9	-0.2	-0.6	0.3	0.6	0.4	0.0
	増加量	137	373	619	44	52	169	207	-164	-60	116	-14	94	25	-11	379	249	-21	-79	40	86	57	4
都心5区	増加率	3.1	5.4	4.3	0.3	2.3	4.0	2.0	0.1	0.8	1.3	0.7	0.5	0.0	0.4	0.4	0.4	1.2	0.6	0.2	1.0	0.7	1.4
	増加量	809	1,789	1,880	174	1,185	2,136	1,134	41	481	763	425	294	-10	202	233	207	738	343	117	588	446	879
周辺18区	増加率	2.9	8.2	12.5	0.9	0.6	1.4	1.5	-1.2	0.9	2.1	0.9	0.6	0.3	1.9	0.8	0.3	-0.3	0.8	0.4	-0.4	0.5	-0.2
	増加量	274	1,031	2,734	270	190	424	456	-349	277	644	274	178	85	601	247	107	-107	258	116	-122	165	-64

(注) 1 課税資料から作成（各年 1 月 1 日現在）
 2 事務所床面積には銀行床面積を含む。
 3 増加量は前年中の増加量を表している。
 4 都心 3 区は千代田区・中央区・港区、都心 5 区は都心 3 区+新宿区・渋谷区、周辺 18 区は都心 5 区以外の区

○ 区部事務所着工床面積の推移（表1-7-3、図1-7-3）、

区部事務所着工床面積 対前年増加量・対前年増加率の推移（表1-7-3、図1-7-4）

- 平成10年以降の区部の事務所着工床面積は、平成12年、平成17年及び平成21年を小さなピークとして増減を繰り返している。
- 令和2年は、新たに約112万㎡が着工され、前年に比べ約19万㎡の減少となった。エリア別では、新宿区+渋谷区、周辺18区において前年を上回った。

図表1-7-3 区部事務所着工床面積の推移

(単位：％、千㎡)

昭和・平成 区域・項目	年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年
区部合計	増加率	8.2	13.1	14.0	55.6	7.3	25.1	-17.5	21.3	-4.9	-4.9	-47.0	-46.4	-10.7	18.2	1.4	-35.9	109.0	47.9	-17.5
	増加量	136	235	285	1,291	262	973	-848	853	-240	-225	-2,063	-1,078	-134	202	18	-478	930	854	-463
	着工面積	1,800	2,035	2,320	3,611	3,873	4,846	3,998	4,851	4,611	4,386	2,323	1,245	1,111	1,313	1,331	853	1,783	2,637	2,174
都心3区	増加率	1.4	1.2	3.5	62.0	-11.7	20.8	-17.4	-0.8	0.7	-26.9	-41.2	-65.3	14.1	118.1	12.0	-41.4	164.2	102.4	-32.0
	増加量	14	12	36	664	-203	318	-322	-12	11	-411	-460	-429	32	306	68	-262	609	1,004	-636
	着工面積	1,023	1,035	1,071	1,735	1,532	1,850	1,528	1,516	1,527	1,116	656	227	259	565	633	371	980	1,984	1,348
新宿区+ 渋谷区	増加率	38.6	13.1	24.6	76.6	-10.5	99.1	-63.2	209.3	-30.7	31.1	-60.4	-24.9	-35.8	7.6	9.0	-49.8	83.6	19.2	-28.0
	増加量	66	31	66	256	-62	523	-664	810	-368	258	-657	-107	-116	16	20	-121	102	43	-75
	着工面積	237	268	334	590	528	1,051	387	1,197	829	1,087	430	323	207	223	243	122	224	267	192
都心5区	増加率	6.8	3.4	7.8	65.5	-11.4	40.8	-34.0	41.7	-13.2	-6.5	-50.7	-49.3	-15.2	68.7	11.2	-43.7	144.2	87.0	-31.6
	増加量	80	43	102	920	-265	841	-986	798	-357	-153	-1,117	-536	-83	321	88	-383	711	1,047	-710
	着工面積	1,260	1,303	1,405	2,325	2,060	2,901	1,915	2,713	2,356	2,203	1,086	550	467	788	876	493	1,204	2,251	1,541
周辺18区	増加率	11.1	35.6	25.2	40.7	40.9	7.2	7.1	2.6	5.4	-3.1	-43.3	-43.9	-7.2	-18.5	-13.3	-20.9	60.8	-33.3	64.2
	増加量	54	192	184	372	527	131	138	55	116	-70	-946	-543	-50	-119	-70	-95	219	-193	248
	着工面積	539	731	915	1,287	1,814	1,945	2,083	2,138	2,254	2,184	1,238	695	644	525	455	360	579	386	634

平成・令和 区域・項目	年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年
区部合計	増加率	-34.4	-3.5	41.2	11.7	-53.5	14.8	50.5	64.8	-29.2	-32.3	16.9	-26.7	-0.2	51.5	-19.5	26.8	-37.0	13.9	-14.5
	増加量	-749	-49	568	227	-1,162	149	585	1,130	-838	-657	233	-430	-2	607	-348	385	-675	160	-190
	着工面積	1,426	1,376	1,944	2,171	1,009	1,158	1,743	2,873	2,035	1,378	1,611	1,181	1,179	1,786	1,438	1,823	1,148	1,308	1,118
都心3区	増加率	-31.9	-13.3	53.1	35.6	-68.4	15.3	16.9	105.2	-21.0	-11.9	-15.5	-9.9	9.3	20.3	-7.9	19.8	-37.6	26.6	-26.7
	増加量	-430	-122	423	434	-1,131	80	102	742	-304	-136	-156	-84	71	170	-80	184	-418	185	-235
	着工面積	919	797	1,220	1,654	523	603	705	1,447	1,143	1,007	851	767	838	1,008	928	1,112	694	879	644
新宿区+ 渋谷区	増加率	-53.8	20.4	26.3	-50.7	39.6	-48.4	497.9	34.4	-31.0	-89.5	92.9	135.2	-43.3	376.4	-30.6	-7.5	-67.2	17.7	29.6
	増加量	-103	18	28	-69	26	-45	239	99	-120	-238	26	73	-55	271	-105	-18	-148	13	25
	着工面積	89	107	135	67	93	48	287	386	266	28	54	127	72	343	238	220	72	85	110
都心5区	増加率	-34.6	-10.3	50.0	27.0	-64.2	5.7	52.4	84.8	-23.1	-26.5	-12.6	-1.2	1.8	48.5	-13.7	14.2	-42.5	25.8	-21.8
	増加量	-533	-104	451	365	-1,105	35	341	841	-424	-374	-130	-11	16	441	-185	166	-566	198	-210
	着工面積	1,008	904	1,355	1,721	616	651	992	1,833	1,409	1,035	905	894	910	1,351	1,166	1,332	766	964	754
周辺18区	増加率	-34.0	13.0	24.6	-23.6	-12.7	29.0	48.1	38.5	-39.8	-45.2	105.8	-59.3	-6.3	61.7	-37.7	81.2	-22.2	-9.9	5.6
	増加量	-215	54	116	-139	-57	114	244	289	-414	-283	363	-419	-18	166	-164	220	-109	-38	19
	着工面積	418	473	589	450	393	507	751	1,040	626	343	706	287	269	435	271	491	382	344	364

(注) 1 都市整備局「建築統計年報」から作成。令和2年は「建築統計年報」基礎資料から作成

2 10㎡を超える建築物を対象として集計

3 増加量は対前年増加量を意味する。

4 都心3区は千代田区・中央区・港区、都心5区は都心3区+新宿区・渋谷区、周辺18区は都心5区以外の区

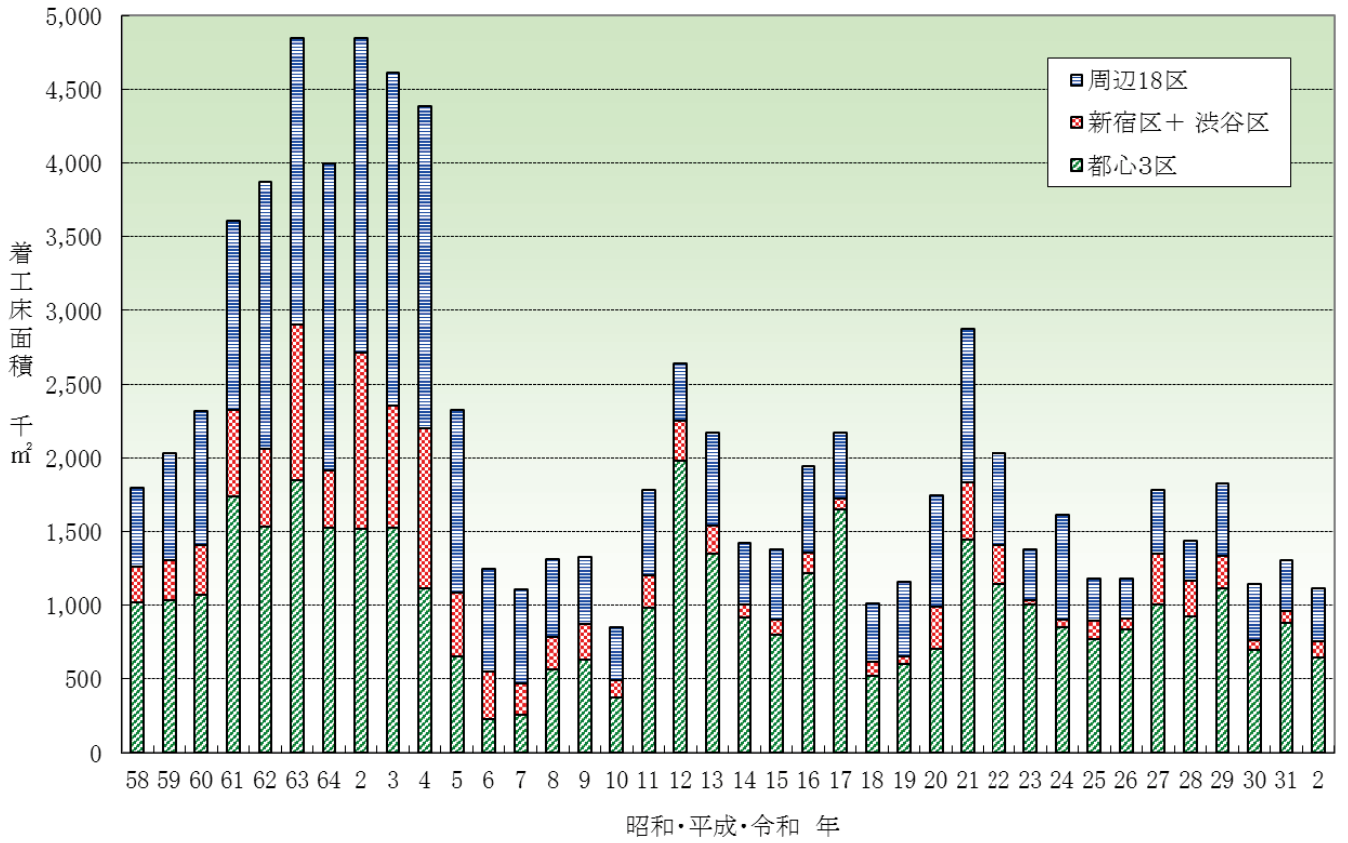
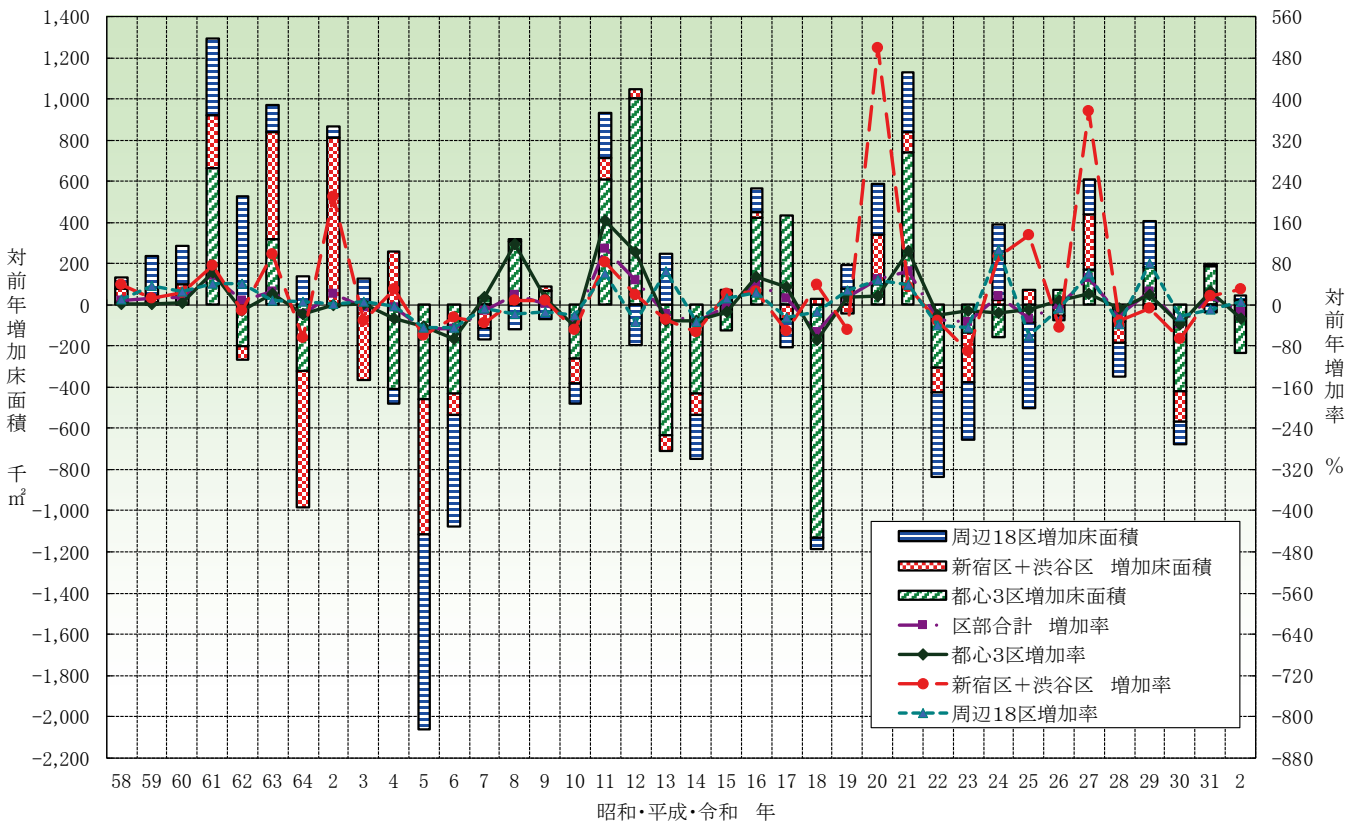


図 1 - 7 - 4 区部事務所着工床面積 対前年増加量・対前年増加率の推移



○ 事務所床面積（100 万㎡以上の区）の推移（図表 1-7-5、図 1-7-5-2）

- ・ 事務所床面積が 100 万㎡以上ある区は、昭和 58 年以降増え続け、令和 2 年で 15 区に上る。15 区の計は約 8,888 万㎡である。
- ・ 都心 3 区（千代田区、中央区、港区）内の事務所床面積は約 4,890 万㎡であり、23 区全体の事務所床面積の半数以上を占める状況である。
- ・ 平成 16 年に港区が千代田区を抜いて、23 区内における事務所床面積の 1 位となり、以後その状況が続いている。

図表 1-7-5 事務所床面積（100 万㎡以上の区）の推移

（単位：万㎡）

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
58年	千代田 892	中央 730	港 564	新宿 320	渋谷 200	大田 118	台東 109									
59年	千代田 925	中央 746	港 587	新宿 323	渋谷 206	大田 122	台東 111									
60年	千代田 954	中央 762	港 607	新宿 345	渋谷 214	大田 126	台東 113	品川 105								
61年	千代田 975	中央 768	港 644	新宿 353	渋谷 220	大田 129	台東 114	品川 108								
62年	千代田 1,006	中央 795	港 698	新宿 379	渋谷 233	大田 142	台東 128	品川 117	豊島 100							
63年	千代田 1,047	中央 822	港 772	新宿 397	渋谷 243	大田 150	台東 142	品川 122	豊島 107							
64年	千代田 1,109	中央 851	港 822	新宿 415	渋谷 269	大田 157	台東 153	品川 139	豊島 120	文京 105						
2年	千代田 1,161	中央 887	港 871	新宿 438	渋谷 290	大田 161	台東 159	品川 145	豊島 134	江東 119	文京 115					
3年	千代田 1,198	中央 944	港 904	新宿 460	渋谷 304	豊島 182	台東 171	大田 168	品川 164	江東 141	文京 122					
4年	千代田 1,242	港 985	中央 968	新宿 482	渋谷 317	品川 195	豊島 194	台東 181	大田 179	江東 157	文京 134					
5年	千代田 1,268	港 1,025	中央 1,001	新宿 531	渋谷 339	品川 234	豊島 210	台東 201	大田 201	江東 181	文京 143					
6年	千代田 1,319	港 1,109	中央 1,035	新宿 558	渋谷 373	品川 281	江東 232	大田 227	豊島 219	台東 217	文京 158	目黒 108	世田谷 106			
7年	千代田 1,358	港 1,169	中央 1,062	新宿 581	渋谷 412	品川 319	江東 273	大田 258	豊島 242	台東 239	文京 173	目黒 117	世田谷 115	墨田 103		
8年	千代田 1,377	港 1,225	中央 1,108	新宿 625	渋谷 428	品川 344	江東 287	大田 264	豊島 247	台東 243	文京 181	目黒 130	世田谷 118	墨田 105		
9年	千代田 1,390	港 1,249	中央 1,159	新宿 692	渋谷 450	品川 365	江東 328	大田 262	豊島 251	台東 245	文京 187	目黒 136	世田谷 135	墨田 106		
10年	千代田 1,397	港 1,288	中央 1,167	新宿 696	渋谷 477	品川 375	江東 350	大田 266	豊島 254	台東 248	文京 191	目黒 146	世田谷 139	墨田 125		
11年	千代田 1,396	港 1,327	中央 1,174	新宿 694	渋谷 497	品川 380	江東 349	大田 268	豊島 255	台東 254	文京 215	目黒 148	世田谷 148	墨田 126		
12年	千代田 1,403	港 1,338	中央 1,171	新宿 705	渋谷 504	品川 412	江東 352	大田 277	豊島 255	台東 253	文京 216	目黒 147	世田谷 147	墨田 126		
13年	千代田 1,443	港 1,351	中央 1,175	新宿 703	渋谷 531	品川 412	江東 353	大田 278	豊島 255	台東 253	文京 226	目黒 147	世田谷 147	墨田 133		
14年	千代田 1,443	港 1,365	中央 1,174	新宿 703	渋谷 535	品川 414	江東 365	大田 278	豊島 256	台東 254	文京 231	目黒 146	世田谷 146	墨田 134	江戸川 100	
15年	千代田 1,457	港 1,406	中央 1,232	新宿 703	渋谷 540	品川 424	江東 367	大田 276	豊島 259	台東 256	文京 230	目黒 148	世田谷 148	墨田 133		
16年	港 1,557	千代田 1,497	中央 1,237	新宿 710	渋谷 550	品川 456	江東 381	大田 278	豊島 259	台東 254	文京 231	目黒 146	世田谷 146	墨田 132		
17年	港 1,638	千代田 1,513	中央 1,234	新宿 724	渋谷 557	品川 473	江東 387	大田 299	豊島 258	台東 254	文京 230	目黒 145	世田谷 145	墨田 139		
18年	港 1,638	千代田 1,523	中央 1,244	新宿 711	渋谷 554	品川 474	江東 388	大田 295	豊島 256	台東 251	文京 226	目黒 141	世田谷 141	墨田 137		
19年	港 1,687	千代田 1,546	中央 1,227	新宿 707	渋谷 551	品川 475	江東 415	大田 295	豊島 256	台東 251	文京 226	目黒 140	世田谷 140	墨田 137		
20年	港 1,736	千代田 1,562	中央 1,227	新宿 711	渋谷 559	品川 483	江東 434	大田 301	豊島 258	台東 257	文京 228	目黒 147	世田谷 147	墨田 137	江戸川 100	
21年	港 1,769	千代田 1,571	中央 1,228	新宿 708	渋谷 560	品川 500	江東 445	大田 305	豊島 258	台東 254	文京 228	目黒 146	世田谷 146	墨田 137	江戸川 100	
22年	港 1,771	千代田 1,590	中央 1,227	新宿 707	渋谷 571	品川 507	江東 450	大田 309	豊島 258	台東 256	文京 225	目黒 147	世田谷 147	墨田 138	江戸川 101	
23年	港 1,775	千代田 1,587	中央 1,223	新宿 710	渋谷 570	品川 509	江東 457	大田 307	豊島 258	台東 260	文京 226	目黒 147	世田谷 147	墨田 137	江戸川 100	
24年	港 1,775	千代田 1,604	中央 1,227	新宿 709	渋谷 571	品川 518	江東 494	大田 319	豊島 259	台東 260	文京 229	目黒 146	世田谷 146	墨田 137		
25年	港 1,778	千代田 1,580	中央 1,234	新宿 734	渋谷 583	品川 540	江東 508	大田 318	豊島 258	台東 258	文京 228	目黒 144	世田谷 144	墨田 136	江戸川 101	
26年	港 1,777	千代田 1,591	中央 1,220	新宿 748	渋谷 594	品川 535	江東 513	大田 315	豊島 258	台東 259	文京 229	目黒 137	世田谷 139	墨田 135	中野 106	
27年	港 1,770	千代田 1,654	中央 1,239	新宿 748	渋谷 592	品川 532	江東 513	大田 312	豊島 256	台東 259	文京 228	目黒 139	世田谷 139	墨田 135	中野 105	
28年	港 1,799	千代田 1,679	中央 1,227	新宿 745	渋谷 587	品川 543	江東 523	大田 319	豊島 258	台東 256	文京 227	目黒 138	世田谷 138	墨田 135	中野 105	
29年	港 1,800	千代田 1,684	中央 1,229	新宿 746	渋谷 590	品川 538	江東 521	大田 318	豊島 262	台東 255	文京 226	目黒 153	世田谷 153	墨田 134	中野 104	江戸川 100
30年	港 1,823	千代田 1,712	中央 1,228	新宿 743	渋谷 601	品川 535	江東 518	大田 317	豊島 262	台東 255	文京 225	目黒 152	世田谷 152	墨田 133	中野 104	江戸川 100
31年	港 1,841	千代田 1,737	中央 1,225	新宿 743	渋谷 607	品川 553	江東 519	大田 319	豊島 261	台東 255	文京 224	目黒 151	世田谷 151	墨田 134	中野 104	江戸川 100
2年	港 1,843	千代田 1,801	中央 1,245	新宿 745	渋谷 606	品川 556	江東 518	大田 319	豊島 261	台東 254	文京 222	目黒 150	世田谷 150	墨田 133	中野 105	

(注) 1 課税資料から作成（各年 1 月 1 日現在）
2 事務所床面積には銀行床面積を含む。

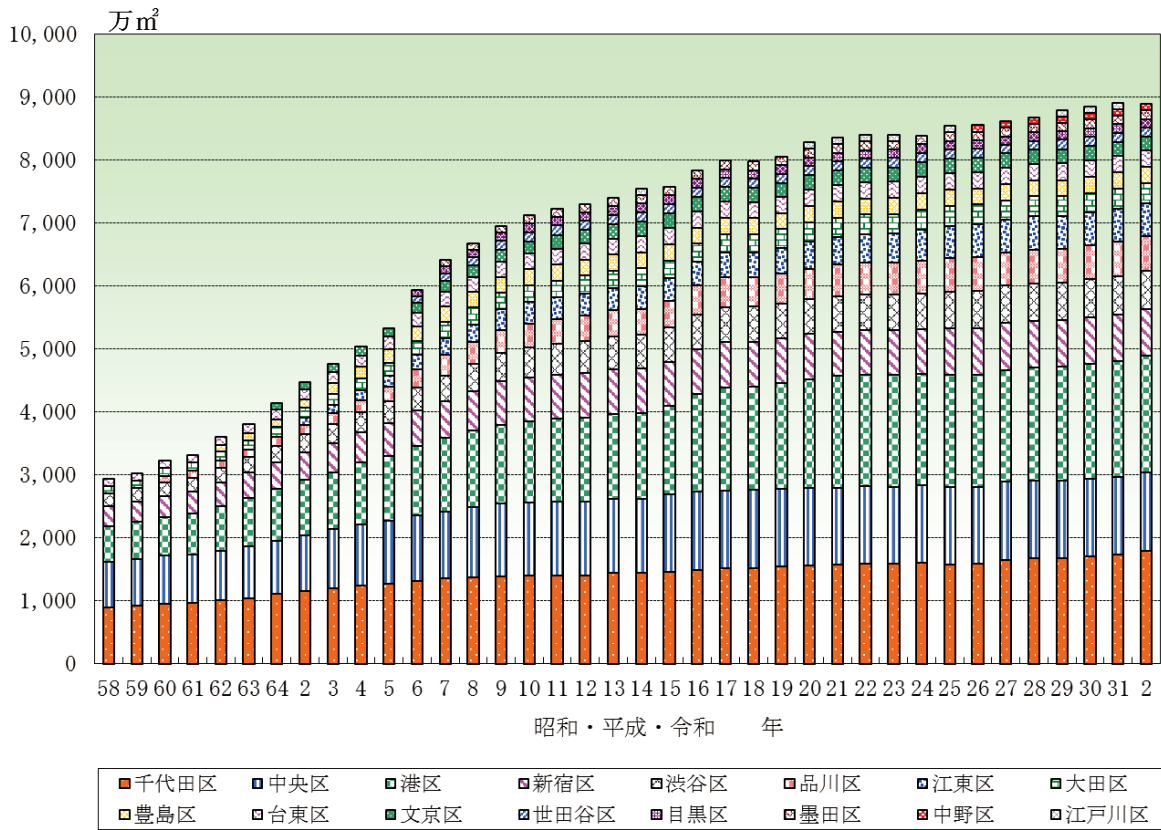
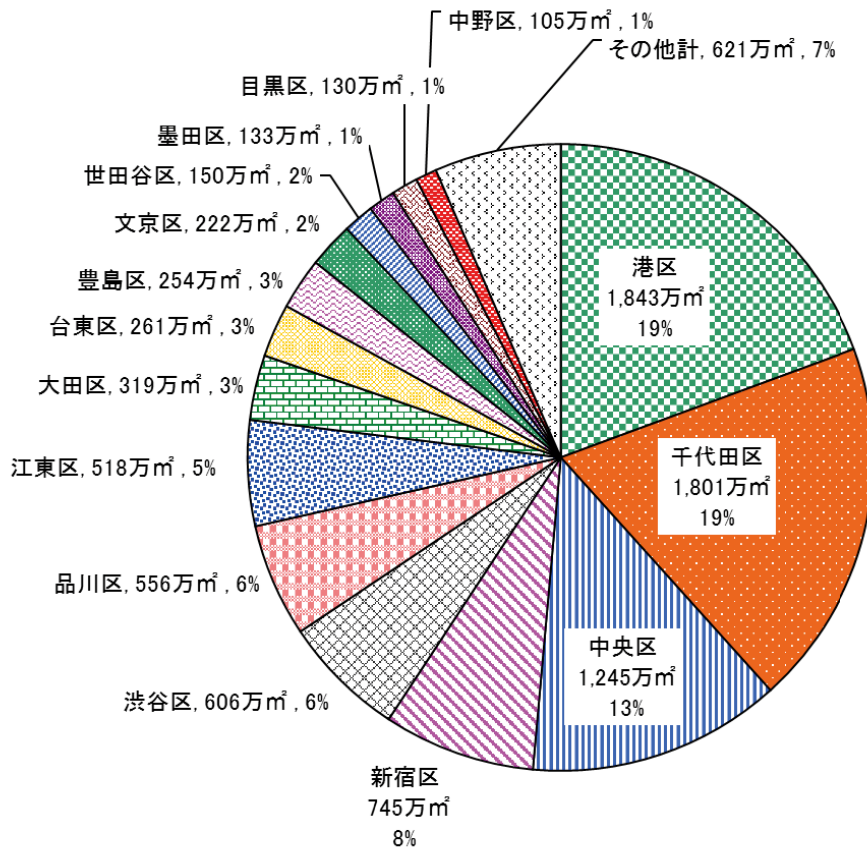


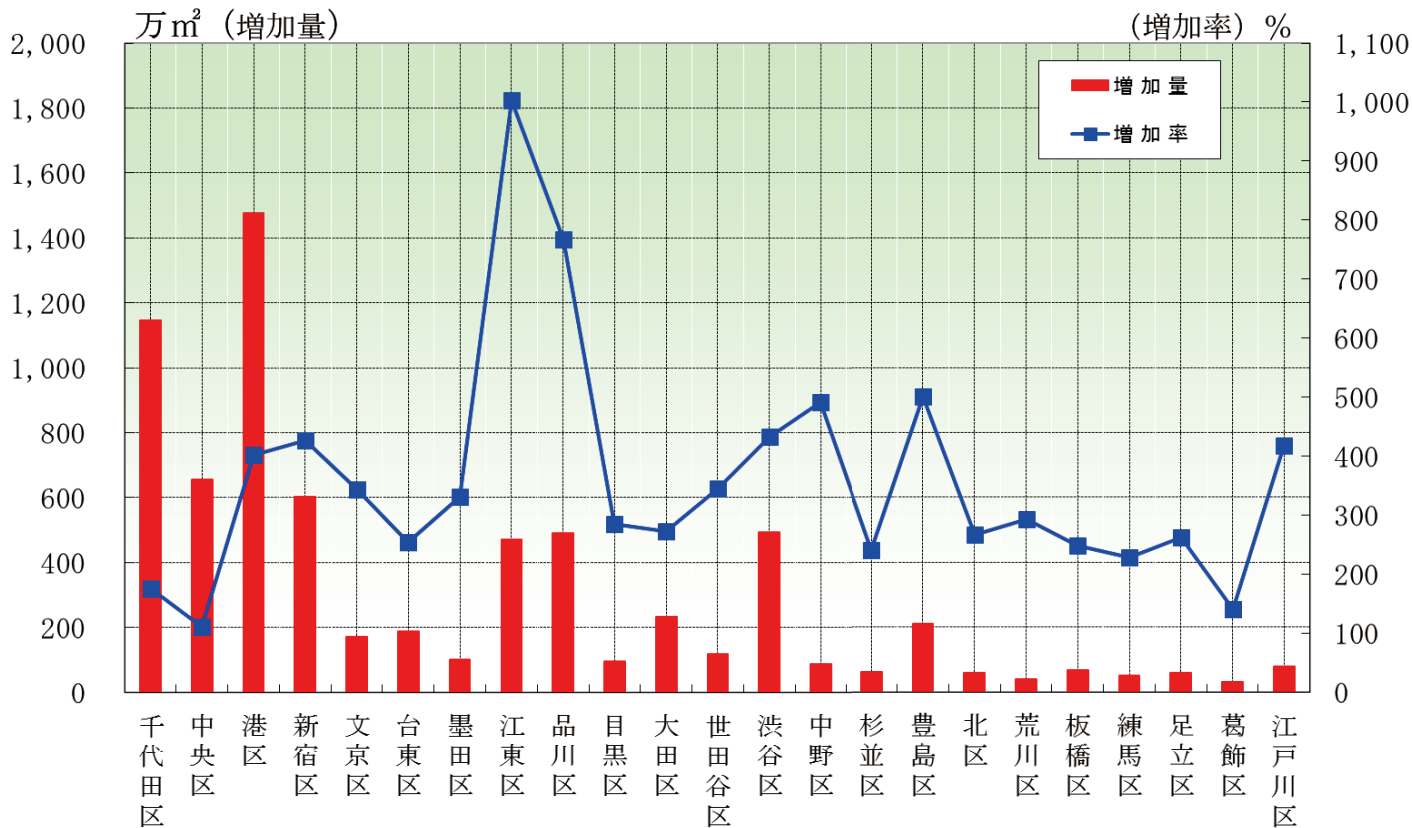
図 1 - 7 - 5 - 2 区別の事務所床面積の割合 (令和 2 年)



○ 区別事務所床面積の増加量・増加率（図表1-7-6）

- ・ 昭和50年から令和2年までの間に、千代田区・中央区・港区の都心3区及び新宿区・渋谷区で事務所床面積が大幅に増加した。
- また、江東区・品川区などで事務所床面積の増加率の伸びが顕著となっており、周辺区にもオフィス・エリアが拡大している。

表1-7-6 区別事務所床面積の増加量・増加率（昭和50年から令和2年まで）

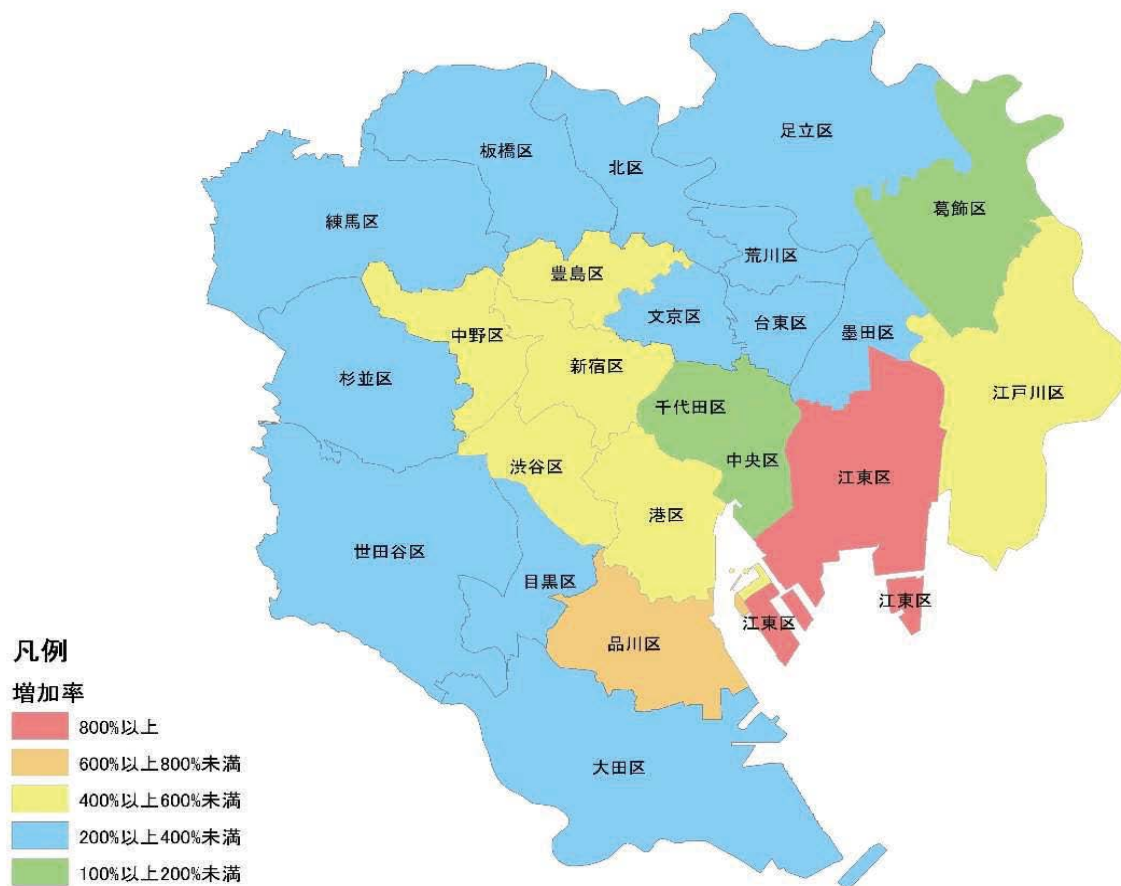
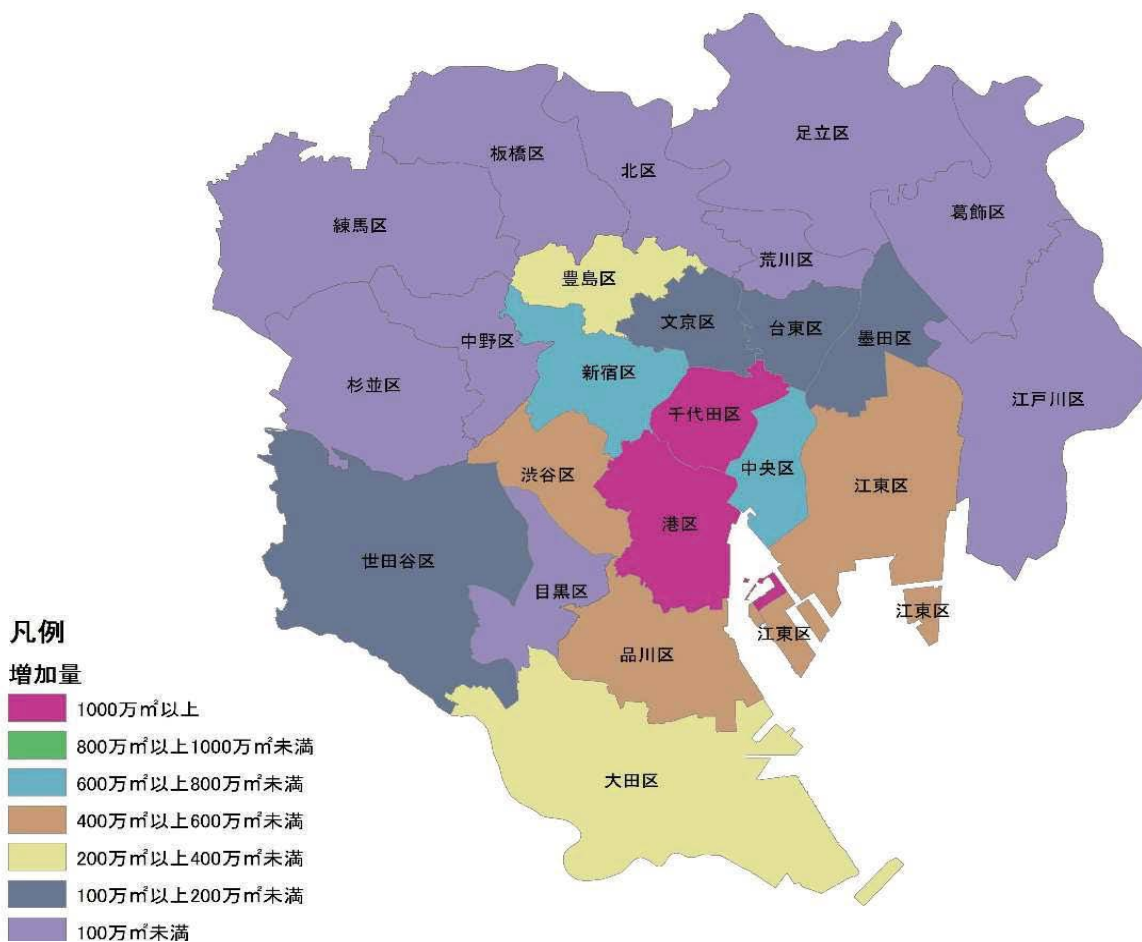


(単位：万m²、%)

区名	増加量	増加率	区名	増加量	増加率
千代田区	1,146.5	175.1	渋谷区	492.0	433.1
中央区	657.0	111.7	中野区	86.9	491.0
港区	1,475.7	401.7	杉並区	61.9	240.7
新宿区	603.6	427.2	豊島区	211.7	500.4
文京区	171.9	343.1	北区	60.1	267.1
台東区	187.7	254.7	荒川区	38.3	292.4
墨田区	102.2	330.7	板橋区	67.8	248.4
江東区	470.6	1,003.5	練馬区	50.5	228.7
品川区	491.8	767.2	足立区	59.4	262.6
目黒区	96.0	285.6	葛飾区	30.9	140.0
大田区	233.3	272.2	江戸川区	78.0	416.9
世田谷区	116.6	345.0	区部計	6,990.3	277.6

(注) 課税資料から作成 (昭和50年1月1日から令和2年1月1日までの増加量・増加率)

図1-7-6 区別事務所床面積の増加量・増加率(昭和50年から令和2年まで)



○ 区部建築年代別事務所床面積（令和2年）（図表1-7-7）

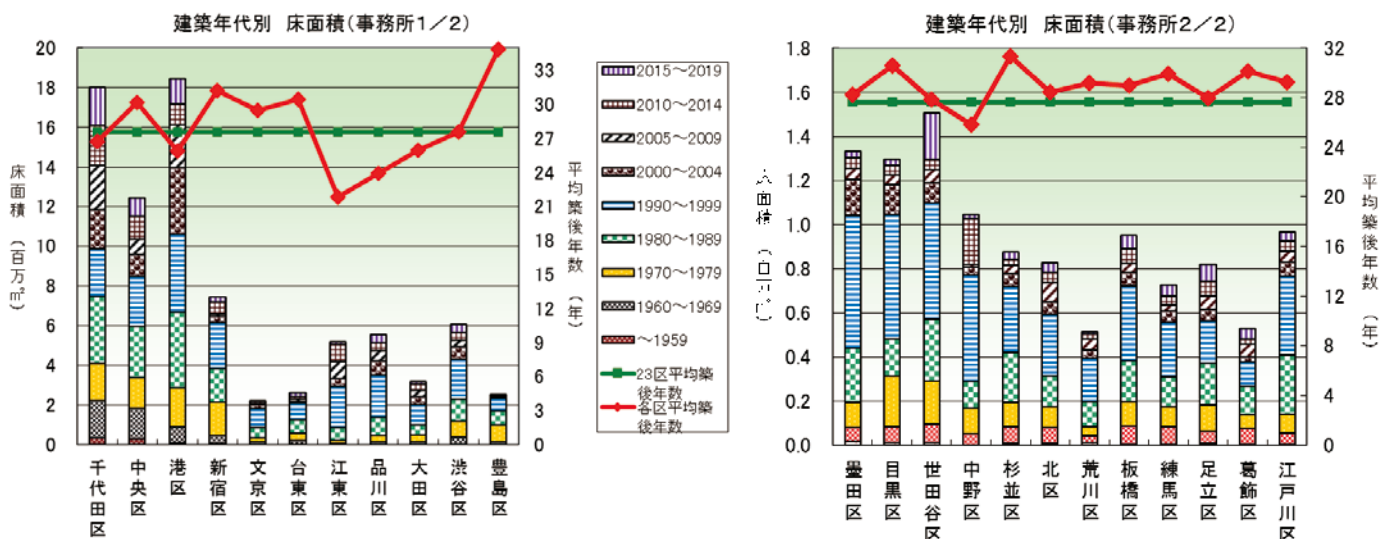
- 区部における事務所床面積について建築年代別に見ると、1960年代以前に建築された事務所は全体の約8%、1990年代以降の比較的新しい事務所は約60%を占めている。また、千代田区・中央区・港区の都心3区では、1960年代以前に建築された事務所の割合は、3区全体の約10%になる。

図表1-7-7 区部建築年代別事務所床面積（令和2年）

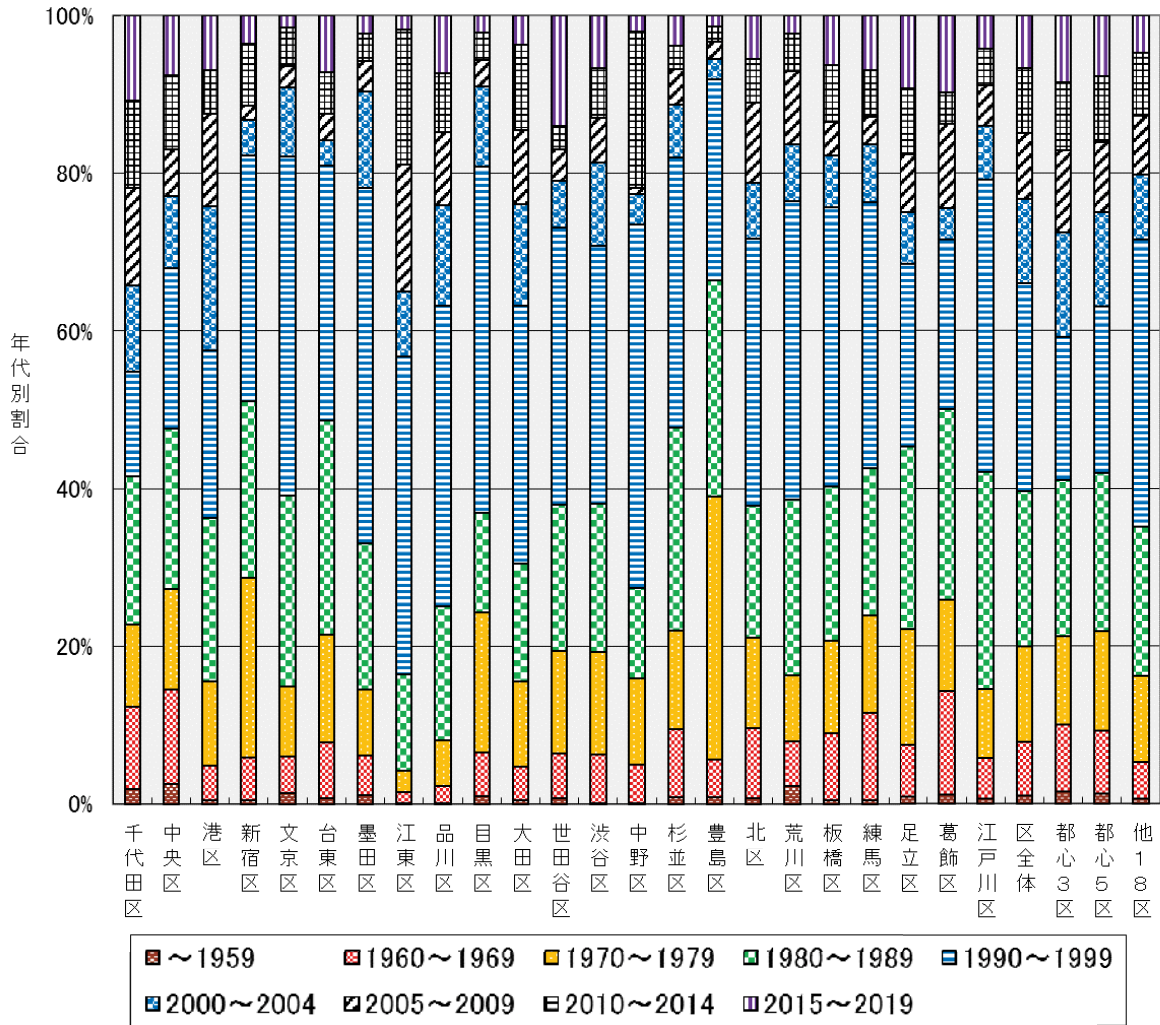
	年代別床面積（単位：千㎡）										平均築後年数 （単位：年）
	～1959	1960～1969	1970～1979	1980～1989	1990～1999	2000～2004	2005～2009	2010～2014	2015～2019	合計	
千代田区	333	1,879	1,898	3,370	2,393	1,986	2,211	2,012	1,932	18,013	26.7
中央区	311	1,493	1,587	2,537	2,538	1,144	727	1,185	931	12,453	30.2
港区	96	789	1,984	3,808	3,927	3,364	2,163	1,038	1,263	18,431	25.9
新宿区	38	404	1,692	1,675	2,322	332	141	580	267	7,449	31.3
文京区	30	103	199	536	956	194	62	106	34	2,220	29.5
台東区	21	182	359	712	845	82	89	139	186	2,614	30.5
墨田区	15	66	112	246	601	163	51	47	30	1,331	28.3
江東区	8	68	142	634	2,084	426	839	883	92	5,175	21.9
品川区	5	121	326	944	2,117	708	518	418	403	5,559	23.9
目黒区	13	71	230	164	568	133	42	45	28	1,296	30.6
大田区	14	138	345	475	1,044	410	300	347	116	3,190	26.0
世田谷区	10	86	195	281	528	89	61	45	210	1,504	27.8
渋谷区	9	373	782	1,139	1,983	641	344	384	400	6,056	27.6
中野区	1	50	115	119	484	40	9	207	21	1,046	25.8
杉並区	8	75	110	225	300	59	39	26	34	876	31.3
豊島区	21	123	846	698	647	64	56	50	35	2,540	34.9
北区	6	73	95	138	280	58	84	46	45	826	28.5
荒川区	12	29	43	114	195	37	48	24	12	514	29.2
板橋区	5	81	111	186	338	63	40	68	60	951	29.0
練馬区	3	81	90	135	245	53	25	44	50	726	29.9
足立区	7	54	120	190	190	54	60	69	75	820	28.0
葛飾区	6	70	62	128	114	21	57	21	52	530	30.1
江戸川区	5	50	85	266	359	66	49	45	41	967	29.2
区全体	976	6,460	11,527	18,723	25,056	10,189	8,013	7,827	6,315	95,086	27.6
都心3区	740	4,160	5,469	9,715	8,858	6,494	5,101	4,234	4,126	48,897	27.3
都心5区	786	4,938	7,942	12,528	13,163	7,467	5,586	5,198	4,793	62,402	27.8
他18区	190	1,522	3,585	6,194	11,894	2,721	2,427	2,629	1,522	32,684	27.3

（注）課税資料から作成（令和2年1月1日時点）。免税点未満を含む。端数処理のため、各項の和と合計は一致しないことがある。事務所床面積には、銀行床面積を含む。都心3区は、千代田区、中央区及び港区である。都心5区は、都心3区に新宿区及び渋谷区を加える。平均築後年数は、当該区域内の各建物の床面積と築後年数の積の総和を、当該区域内の各建物の床面積の総和で除した商である。

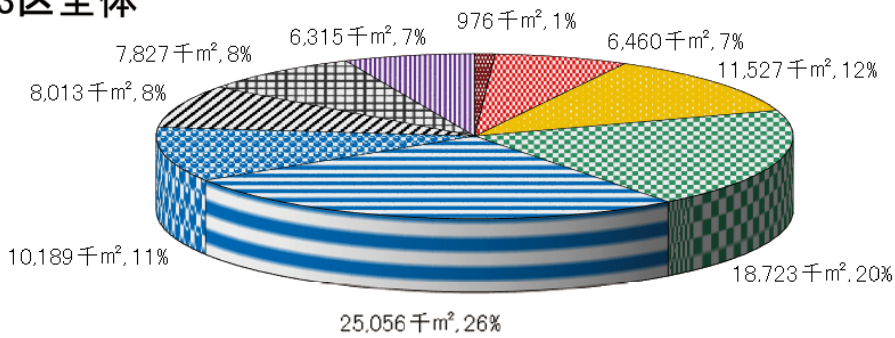
平均築後年数 = $\frac{\sum (\text{各建物の床面積}) \times (\text{各建物の築後年数})}{\sum (\text{各建物の床面積})}$: ここでシグマは、当該区域内の総和を意味する。築後年数は令和2年(2020年)と建物が完成した年との差である。例えば、平成31年(2019年)中に完成した建物の築後年数は1年と計上している。



区部建築年代別事務所床面積の割合



23区全体



都心3区

